М.А. ГОЛОДНЫЙ,
Г.С. СИВОЛОБОВА

КОММЕНТАРИЙ

к Правилам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР

ПОЛИТИЗДАТ
УКРАИНЫ

М.А. ГОЛОДНЫЙ, Г.С. СИВОЛОБОВА

М.А.ГОЛОДНЫЙ
Г.С.СИВОЛОБОВА

КОММЕНТАРИЙ

к Правилам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР

Киев
Издательство политической
литературы Украины
1989

ББК 67.99(2)32
Г61

Авторы комментария:

М. А. Голодный, кандидат юридических наук,— постановление Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470 и разделы I, II и IV Правил.
Г. С. Сиволобова — раздел III Правил.

Рецензенты *П. А. Чеберяк, И. Н. Кучеренко*

Издание второе, дополненное

Голодный М. А., Сиволобова Г. С.

Г61 Комментарий к Правилам учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР.— К.: Политиздат Украины, 1989.— 336 с.

ISBN 5-319-00313-7

В книге освещаются положения о принятии граждан на квартирный учет, предоставлении им жилья, оформлении и выдаче ордеров в соответствии с Правилами 1984 года.

Нормативный материал приведен по состоянию на 15 марта 1989 года.

Рассчитана на работников исполкомов местных Советов народных депутатов, профсоюзных органов, руководителей предприятий, учреждений, организаций и должностных лиц, ведающих квартирным учетом, юрисконсультов, прокуроров, судей, адвокатов, а также на широкий круг читателей.

Г $\frac{1203050000-183}{M201(04)-89}$ 231.89

ББК 67.99(2)32

ISBN 5-319-00313-7

© Политиздат Украины, 1987
© Политиздат Украины, 1989, с дополнениями

Вопросы социальной политики всегда были в центре внимания Коммунистической партии и Советского государства. Особое значение они приобрели после XXVII съезда КПСС. Главной целью намеченной съездом программы экономического и социального развития страны является повышение материального и культурного уровня жизни советских людей.

Важнейшей частью социальной программы партии на текущую пятилетку и перспективу является решение жилищной проблемы. И здесь не просто предусмотрены более высокие, чем раньше, абсолютные показатели жилищного строительства. Выдвинута задача особой политической и социальной значимости — к 2000 году обеспечить каждую советскую семью отдельной квартирой или индивидуальным домом. Осуществление этой задачи потребует мобилизации усилий всех партийных и государственных органов, профсоюзов и комсомола, настойчивой работы каждого трудового коллектива. Пути ее решения конкретно обозначены в постановлении ЦК КПСС «Об основных направлениях ускорения решения жилищной проблемы в стране» (1986 год). Особое внимание будет уделено качеству, повышению комфортности жилья, своевременному вводу его в эксплуатацию. Предусмотрено расширение строительства молодежных жилых комплексов, поощрение строительства кооперативного и индивидуального жилья.

Все это создаст реальные условия для осуществления советскими гражданами конституционного права на жилище. Для реализации этого права большое значение имеет укрепление законности в области жилищных отношений. В значительном улучшении нуждается практика распределения жилья. Эти вопросы, как указывается в партийных документах, должны решаться на широкой демократической основе, находиться под постоянным общественным контролем.

Жилье в Украинской ССР распределяется на основе действующего законодательства, в частности Правил учета граждан, нуж-

дающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений, утвержденных постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470, которые заменили изданное в 1974 году Положение о порядке предоставления жилой площади в УССР.

В Правилах воспроизведены, конкретизированы и развиты соответствующие нормы Основ жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик, Жилищного кодекса УССР, в них также включены новые нормы, отражающие опыт решения вопросов, возникавших в практике применения ранее действовавшего в республике законодательства. Подробная регламентация квартирного учета и предоставления жилых помещений призвана сыграть важную роль в укреплении законности, предупреждении нарушений в этой сфере и борьбе с ними.

В Правилах получили свое закрепление и развитие такие основные принципы жилищного законодательства, как обеспечение жильем граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и постоянно проживающих в данном населенном пункте, предоставление семье, как правило, отдельной квартиры, соблюдение очередности при взятии на квартирный учет и предоставлении жилых помещений и т. п.

Это отражает присущий нашему обществу принцип социальной справедливости, которому уделено значительное внимание на XXVII съезде партии. Однако социальная справедливость не означает уравниловки. Кто лучше работает, тот должен получать и больше благ от общества. С учетом этого в Правилах соответствующими льготами при взятии на квартирный учет и при предоставления жилья поощряется долголетняя добросовестная трудовая деятельность, образцовое выполнение трудовых обязанностей, передовой, новаторский труд. Одновременно в Правилах предусмотрены определенные ограничения в отношении нарушителей трудовой дисциплины, пьяниц, расхитителей народного добра. Этим самым также реализуется задача учета отношения работника к труду при решении вопросов обеспечения жильем из государственного и общественного жилищного фонда.

В Правилах получили дальнейшее развитие демократические начала при решении жилищных вопросов. Квартирный учет и предоставление жилых помещений осуществляются под общественным контролем и с соблюдением гласности. Возросла в этом деле роль профсоюзных органов. И по ранее действовавшему законодательству все основные решения — о принятии на учет, снятии с учета, предоставлении жилых помещений по месту работы — принимались администрацией только совместно с профсоюзным комитетом. Все это сохранено в новом жилищном законодательстве. Но теперь профсоюзные органы (наряду с испол-

комами местных Советов народных депутатов) осуществляют также контроль за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях. В Правилах развиваются положения Закона СССР о трудовых коллективах, об их полномочиях при решении вопросов улучшения жилищных условий рабочих и служащих.

Правила предусматривают четкий порядок рассмотрения вопросов принятия на квартирный учет и предоставления жилых помещений, обжалования принятых решений, охраны прав и законных интересов граждан, сочетания их с интересами общества в целом.

На XXVII съезде КПСС указывалось, что советское законодательство играет большую роль в жизни нашего общества. Но, как известно, издание закона — лишь начало дела; принятые законы необходимо неуклонно проводить в жизнь, практически осуществлять. Нормальный ход нашего общественного развития немыслим без строжайшего соблюдения законности. Недопустимыми являются любые попытки отступления от закона, его обхода, нарушения интересов государства и прав граждан.

Необходимым условием реализации юридических установлений является правовая осведомленность государственных и общественных органов и должностных лиц. Но не только их. Не менее важна и надлежащая информированность о законодательстве граждан. В этом отношении важное место занимает такая форма разъяснения действующего законодательства, как комментирование.

В предлагаемом Комментарии на основе анализа и сопоставления Правил и других актов жилищного законодательства раскрывается содержание соответствующих положений.

Издание настоящего Комментария позволит широкому кругу читателей, и в первую очередь работникам исполкомов местных Советов народных депутатов, профсоюзных органов, руководителям предприятий, учреждений, организаций, работникам, на которых возложено ведение квартирного учета, юристам более полно ознакомиться с положениями, регулирующими обеспечение граждан жильем в домах государственного и общественного жилищного фонда, поможет ответить на возникающие в практике вопросы, будет способствовать укреплению законности в сфере жилищных отношений.

А. Ковалевский,
секретарь Украинского республиканского
совета профессиональных союзов

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УКРАИНСКОЙ ССР

Постановление Совета Министров Украинской ССР и Украинского республиканского совета профессиональных союзов

от 11 декабря 1984 г. № 470

(СП УССР, 1984 г., № 12, ст. 80)

Совет Министров Украинской ССР и Украинский республиканский совет профессиональных союзов п о с т а н о в л я ю т:

1. В соответствии со статьей 60 Жилищного кодекса Украинской ССР утвердить прилагаемые Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР и ввести их в действие с 1 января 1985 года.

2. Установить, что граждане, правомерно принятые на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий до 1 января 1985 г., не утрачивают права на получение жилого помещения, если в новом законодательстве иначе регулируется принятие граждан на учет в таких случаях.

3. Обязать исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, профсоюзные органы, министерства, государственные комитеты и ведомства УССР, а также предприятия, учреждения, организации независимо от их подчиненности строго соблюдать Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР.

4. Обязать исполнительные комитеты областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и советы профсоюзов в месячный срок принять решения по вопросам, предусмотренным подпунктом 1 пункта 13, абзацами первым пункта 15 и последним пункта 53 Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР, а также обеспечить своевременное принятие решений исполнительными комитетами нижестоящих Советов, предприятиями, учреждениями, организациями по вопросам, предусмотренным абзацем третьим пункта 9, пунктом 14 и подпунктом 9 пункта 44 Правил.

5. Исполнительным комитетам областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов, советам

профсоюзов, министерствам, государственным комитетам, ведомствам УССР и республиканским комитетам профсоюзов довести до сведения предприятий, учреждений, организаций и населения Правила учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений в Украинской ССР и провести необходимую разъяснительную работу по применению указанных Правил.

6. Исполнительным комитетам областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов обеспечить изготовление бланков ордеров на жилые помещения и снабжение ими исполнительных комитетов нижестоящих Советов, а также контроль за хранением и использованием этих бланков.

7. Признать утратившими силу с 1 января 1985 г. решения Правительства Украинской ССР согласно прилагаемому перечню *.

1. Статья 44 Конституции СССР (статья 42 Конституции Украинской ССР) явилась базой для развития жилищного законодательства. Основные положения, регулирующие обеспечение граждан жилыми помещениями в домах государственного и общественного жилищного фонда, закреплены в Основах жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик и в Жилищном кодексе Украинской ССР. Но в законах регулируются основные вопросы реализации конституционного права граждан на жилище. В связи с этим Жилищный кодекс Украинской ССР (далее — ЖК УССР) предусмотрел издание Правил учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставления им жилых помещений (статья 60), развивающих и конкретизирующих положения закона. Во исполнение указанного предписания Совет Министров УССР и Укрсовпроф 11 декабря 1984 года утвердили комментируемые Правила.

2. Правила в соответствии со статьей 120 Конституции Украинской ССР обязательны к исполнению на всей территории Украинской ССР, распространяют свою силу на всех должностных лиц и граждан. Они обязательны для исполкомов местных Советов народных депутатов, профсоюзных органов, министерств, государственных комитетов и ведомств УССР, а также для предприятий, учреждений и организаций независимо от их подчиненности.

Исключение составляют Вооруженные Силы СССР. Там действуют свои положения, регулирующие обеспечение жилыми помещениями генералов, адмиралов, офицеров, прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы. Однако в тех

---

* Перечень не приводится.

случаях, когда согласно решениям Правительства СССР обеспечение жильем отдельных категорий военнослужащих возложено на другие организации, а также на исполкомы местных Советов, эти вопросы решаются в соответствии с настоящими Правилами (см. также комментарий к пункту 8 Правил).

3. В пунктах 1, 2, 7 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470 решаются вопросы действия комментируемых Правил во времени.

Согласно пункту 1 постановления Правила введены в действие с 1 января 1985 года. С этого момента согласно пункту 7 постановления утратило силу Положение о порядке предоставления жилой площади в УССР, утвержденное постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 20 декабря 1974 года № 562 (Собрание постановлений Правительства УССР. 1974. № 12. Ст. 74; 1976. № 8. Ст. 34. Далее — СП УССР). Таким образом, произошла замена старого акта новым: с 1 января 1985 года перестало применяться Положение 1974 года. Некоторые его нормы утратили значение раньше, в частности в связи с несоответствием Основам жилищного законодательства и ЖК УССР, и стали обязательными для применения предписания Правил 1984 года.

В соответствии с общим принципом действия закона во времени новый закон действует на будущее. Как правило, он применяется к тем урегулированным правом отношениям, которые возникли после вступления его в силу. Поэтому при рассмотрении после 1 января 1985 года заявлений о принятии на квартирный учет наличие соответствующих оснований и условий определяется по новым правилам. Наряду с этим нередки случаи, когда правоотношение возникло до введения в действие закона (в данном случае — Правил), но продолжается после этого. Здесь осуществление прав и обязанностей участников правоотношения после 1 января 1985 года также регулируется в соответствии с Правилами. Исходя из этого, решаются вопросы дальнейшего пребывания граждан на квартирном учете, снятия с учета, а также предоставления жилых помещений, оформления и выдачи ордеров (независимо от того, когда были взяты на учет соответствующие лица).

Вместе с тем вынесенные до 1 января 1985 года решения о принятии на учет, отвечающие требованиям ранее действовавшего законодательства, не подлежат в настоящее время пересмотру по мотивам несоответствия новым Правилам. Это специально оговорено в пункте 2 упомянутого постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа. Например, минимальная продолжительность добросовестной работы на одном предприятии, в учреждении, организации, требуемая при постановке на квартир-

ный учет на льготных основаниях, составляет сейчас 15 лет (абзац 2 пункта 14 Правил), а раньше была 10 лет. Однако вынесенное до 1 января 1985 года правомерное решение о принятии на учет лица, проработавшего на данном предприятии установленный им ранее срок, например 12 лет, не может быть теперь отменено по мотивам отсутствия условия, действующего в настоящее время. То же можно сказать о принятии до 1 января 1985 года ветерана предприятия, учреждения, организации на учет по основаниям, предусмотренным пунктом 5 Положения 1974 года. Не пересматривается и вынесенное до введения в действие Правил решение о сохранении учетного стажа при перемене места работы, соответствующее требованиям пункта 19 Положения 1974 года, хотя в Правилах этот вопрос регулируется иначе.

С другой стороны, не подлежит отмене принятое до введения в действие Основ жилищного законодательства (1 января 1982 года) решение об отказе в постановке на квартирный учет собственника дома, основанное на норме абзаца 2 пункта 8 Положения 1974 года. Новое заявление этого лица о принятии на квартирный учет ныне будет рассматриваться на общих основаниях.

4. Правила представляют собой акт, наиболее полно и комплексно регулирующий отношения по обеспечению граждан жилыми помещениями, но он не является единственным источником права в этой области. Выше уже говорилось об Основах жилищного законодательства и ЖК УССР. Отдельные нормы по вопросам, регулируемым Правилами, содержатся и в других актах законодательства, в частности в решениях Правительства СССР и Правительства УССР, а также в нормативных актах Министерства здравоохранения СССР и Министерства здравоохранения УССР. Поэтому в соответствующих случаях Правила применяются с учетом этих норм. Конкретные примеры такого применения даны в комментариях к отдельным пунктам данного акта.

5. Правила не относятся к числу типовых (примерных) актов, предполагающих принятие на их основе нижестоящими органами аналогичных правовых документов местного либо отраслевого действия. Напротив, они исключают возможность издания таких актов исполкомами местных Советов народных депутатов, министерствами, государственными комитетами и ведомствами УССР, профсоюзными органами, а также предприятиями, учреждениями, организациями, независимо от их подчиненности. Все они согласно пункту 3 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470 обязаны строго соблюдать Правила, а не дополнять или развивать их.

Перечисленные выше органы решают отнесенные к их ведению вопросы квартирного учета и предоставления жилых помещений конкретным лицам, издавая при этом индивидуальные ад-

министративные акты. В ряде случаев по вопросам, предусмотренным Правилами (абзац 3 пункта 9, подпункт 1 пункта 13, абзац 2 пункта 14, абзац 1 пункта 15, абзац 1 подпункта 9 пункта 44, последний абзац пункта 53), некоторые из них издают акты, имеющие нормативное значение. Этим исчерпывается объем их нормативных полномочий.

Исполкомы местных Советов, соответствующие профсоюзные органы и органы отраслевого управления обязаны обеспечить строгое соблюдение Правил на предприятиях, в учреждениях, организациях. Для этого принимаются необходимые меры, включая издание соответствующих решений. Однако эти решения могут содержать нормативные предписания, помимо изложенных выше, лишь по вопросам организационного характера, например, об организации работы отдела по учету и распределению жилой площади исполкома, о порядке приема заявителей, проведения ежегодной перерегистрации лиц, состоящих на квартирном учете, и т. п.

Указанные органы не вправе самостоятельно устанавливать какие-либо иные положения, влияющие на право граждан быть зачисленными на квартирный учет, состоять в очереди, получать жилые помещения. Тем более принимаемые решения не могут противоречить нормам, содержащимся в Правилах.

6. Постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470 предусмотрено централизованное изготовление бланков ордеров на жилые помещения и снабжение ими исполкомов районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов. Указанные функции возложены на облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы. Они же осуществляют контроль за тем, чтобы бланки ордеров хранились исполкомами нижестоящих Советов как документы строгой отчетности (см. об этом комментарии к пункту 69 Правил) и чтобы ордера выдавались указанными исполкомами в строгом соответствии с требованиями Правил. С этой целью облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы периодически проверяют состояние хранения и использования бланков ордеров в исполкомах нижестоящих Советов.

ПРАВИЛА
УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УКРАИНСКОЙ ССР *

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящие Правила регулируют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий **, и предоставление им в бессрочное пользование жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда, предназначенных для постоянного проживания.

1. Комментируемые Правила регулируют обе стадии процесса обеспечения граждан жильем: учет нуждающихся в улучшении жилищных условий и предоставление им жилых помещений. Кроме того, этот акт регламентирует некоторые вопросы распределения жилой площади, а также выдачу ордеров на жилые помещения.

2. Согласно пункту 1 Правил жилые помещения предоставляются в домах жилищного фонда. В соответствии с установленным порядком ведется государственный учет жилищного фонда. Такому учету подлежат жилые дома и жилые помещения в других строениях, предназначенные для постоянного проживания граждан, а также для использования их в установленном порядке в качестве служебных жилых помещений и общежитий (Собрание постановлений Правительства СССР. 1985. № 8. Ст. 27. Далее — СП СССР).

Не входят в состав жилищного фонда вагончики, сборно-разборные, контейнерные, передвижные и т. п. сооружения временной эксплуатации. Предоставление в них помещений в пользование работникам предприятий и организаций производится в соответствии не с жилищным, а с гражданским законодательством, регулирующим правоотношения, возникающие при заключении договора имущественного найма (статьи 256—272 Гражданского кодекса Украинской ССР). Не учитываются в составе жилищного

---

* Далее сокращено: Правила.

** В дальнейшем именуется «квартирный учет».

фонда гостиницы, дачи, летние садовые домики членов садоводческих товариществ, а также другие строения и помещения, предназначенные для сезонного или временного проживания, независимо от длительности проживания в них граждан.

В жилищный фонд не включаются и дома для престарелых и инвалидов всех типов, в том числе дома-интернаты для указанных лиц, дома-интернаты для ветеранов труда производственных объединений (предприятий), платные пансионаты для престарелых граждан и т. п. Они являются медико-социальными учреждениями, предназначенными для проживания указанных выше лиц, нуждающихся в уходе, бытовом и медицинском обслуживании. С такими домами не следует смешивать строящиеся в некоторых городах жилые дома для одиноких престарелых граждан (дома ветеранов), они являются не интернатами, а именно жилыми домами, квартиры в которых предоставляются указанным выше лицам в соответствии с положениями жилищного законодательства. А наличие при доме комплекса служб социально-бытового назначения и помещений для трудовой деятельности обеспечивает повышенный уровень удобств и лучшие возможности для занятия посильным трудом.

В состав жилищного фонда входят и жилые дома молодежных жилых комплексов, создаваемых при непосредственном трудовом участии молодежи. Вопросы создания указанных комплексов и обеспечения жильем в них регулируются постановлениями Совета Министров СССР от 5 июля 1985 года № 628 «О дополнительных мерах по строительству молодежных жилых комплексов и кооперативных жилых домов для молодежи» и 12 июня 1986 года № 690 «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов» (СП СССР. 1985. № 22. Ст. 111; 1986. № 25. Ст. 142), а также Положением о молодежном жилом комплексе, утвержденным Госстроем СССР, Госпланом СССР, Госкомтрудом СССР, Минюстом СССР, Стройбанком СССР, Минжилкомхозом РСФСР, ВЦСПС и ЦК ВЛКСМ 18 июня 1986 года.

3. Правила регулируют отношения по обеспечению жилыми помещениями не во всех домах жилищного фонда, а в тех из них, которые предназначены для постоянного проживания. Из сопоставления этого положения со статьей 6 ЖК УССР видно, что Правила не распространяются на заселение таких входящих в состав жилищного фонда жилых домов и помещений, как служебные жилые помещения (кроме служебных жилых помещений в домах совхозов, на предоставление которых распространяется действие как Положения о порядке предоставления служебных жилых помещений и пользования ими в УССР, так и соответствующей части комментируемых Правил — см. абзац 2 пункта 8 По-

ложения) и общежития. Комментируемый акт не регулирует также заселения так называемого маневренного (отселенческого) жилья, предоставляемого нанимателям и членам их семей на время проведения капитального ремонта.

4. В практике применения Правил возникают вопросы, связанные с проживанием в домах для малосемейных. Одни из них рассматриваются как обычные жилые дома, другие — в качестве семейных общежитий (подробнее об этом см. комментарии к пункту 13 Правил).

5. Конституционное право на жилище обеспечивает гражданам стабильное, устойчивое право пользования жилищем. Это нашло свое отражение в формулировке пункта 1, предусматривающего предоставление жилых помещений в «бессрочное пользование». Иначе говоря, Правилами регламентируется обеспечение жильем только в неограниченное сроком пользование, а не случаи предоставления жилой площади на определенное время, в том числе в жилых помещениях, предназначенных для постоянного проживания. Например, предприятия и организации обязаны предоставить жилую площадь лицам, прибывшим на работу в порядке организованного набора или общественного призыва, и членам их семей (СП СССР. 1984. № 35. Ст. 190). Но на эти отношения Правила не распространяются. То же можно сказать и о предоставлении жилья для временного размещения работников подрядчика при недостаточности у него жилищного фонда в домах, принадлежащих заказчику, предусмотренном пунктом 5 Правил о договорах подряда на капитальное строительство, утвержденных постановлением Совета Министров СССР от 26 декабря 1986 года № 1550 (СП СССР. 1987. № 4. Ст. 19). Как указывалось выше, соответствующая часть Правил распространяется на предоставление служебных жилых помещений в домах совхозов. Но это не относится, в частности, к положению комментируемого пункта Правил о предоставлении жилых помещений в бессрочное пользование.

6. В пункте 1 Правил указано, что они регулируют учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и предоставление им жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда. Согласно статье 5 ЖК УССР государственный жилищный фонд состоит из жилищного фонда местных Советов и ведомственного жилищного фонда.

Что же касается общественного жилищного фонда, то в соответствии со статьей 4 ЖК УССР в настоящее время он включает в себя, помимо жилых домов и жилых помещений в других строениях, принадлежащих профсоюзным и иным общественным организациям, соответствующим кооперативным организациям и их объединениям, также жилые дома и жилые помещения в других

строениях, принадлежащих колхозам. Поэтому Правила в отличие от Положения 1974 года распространяются и на соответствующие жилищные отношения в колхозах. Это означает, что квартирный учет членов колхоза, а также специалистов и других лиц, работающих в колхозе по трудовому договору, и предоставление им жилых помещений в домах хозяйства производятся в соответствии с нормами коментируемого акта.

7. В то же время упомянутая выше статья 4 ЖК УССР выделяет в самостоятельный вид жилищного фонда жилые дома, принадлежащие жилищно-строительным кооперативам. Это означает, что Правила не распространяются на учет граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, прием их в кооператив и предоставление жилых помещений в домах ЖСК.

8. Военнослужащие обеспечиваются жильем по месту прохождения службы в соответствии с действующим законодательством. Обеспечение жилыми помещениями офицеров, военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов Вооруженных Сил СССР, уволенных в запас или в отставку, производится исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов в порядке, установленном Советом Министров СССР, а также комментируемыми Правилами. О квартирном учете рабочих и служащих Советской Армии и Военно-Морского Флота, хозрасчетных предприятий и организаций Министерства обороны и торгово-бытовых предприятий военторга (и предоставлении им жилья) см. комментарии к пункту 8 Правил.

9. Согласно статье 37 Конституции СССР и статье 35 Конституции Украинской ССР иностранным гражданам и лицам без гражданства в нашей стране гарантируются предусмотренные законом права и свободы. Так, в статьях 11 и 32 Закона СССР «О правовом положении иностранных граждан в СССР» указывается, что иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в СССР, имеют право на основаниях и в порядке, установленных для граждан СССР, получить в пользование жилое помещение в домах государственного и общественного жилищного фонда и жилищно-строительных кооперативов (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 26. Ст. 836). Из этого вытекает, что иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Украинской ССР, принимаются на квартирный учет и обеспечиваются жилой площадью согласно положениям комментируемых Правил. Иначе решается вопрос в отношении иностранных граждан и лиц без гражданства, являющихся сотрудниками генеральных консульств (и их семей) либо работающих в представительствах иностранных фирм, банков и организаций, которые обеспечиваются жильем в особом порядке.

10. В Правилах говорится о гражданах, которые принимаются на квартирный учет и которым предоставляются жилые помещения. Под гражданами всюду (за исключением случаев, где это специально оговорено) понимаются как одинокие лица, так и члены семей.

11. Правила сами по себе не распространяются на предоставление гражданам жилых помещений в связи с выселением. Эти вопросы регулируются ЖК УССР. В отдельных случаях, предусмотренных Кодексом, учитываются также соответствующие положения Правил (например, о размере предоставляемого жилого помещения).

2. Жилые помещения предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, постоянно проживающим в данном населенном пункте (если иное не установлено законодательством Союза ССР и Украинской ССР), как правило, в виде отдельной квартиры на семью.

1. Комментируемый пункт содержит несколько важных положений принципиального характера, которые развиваются и конкретизируются в последующих разделах Правил.

2. Прежде всего в нем говорится о предоставлении жилых помещений гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий. В этом находит одно из своих проявлений принцип справедливого распределения жилья, закрепленный в статье 44 Конституции СССР и статье 42 Конституции Украинской ССР. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий в соответствии со статьей 18 Основ жилищного законодательства предусматриваются законодательством Союза ССР и Украинской ССР. До настоящего времени акты законодательства СССР о конкретных основаниях нуждаемости в улучшении жилищных условий не издавались, последние содержатся только в актах республиканского законодательства — ЖК УССР и комментируемых Правилах.

3. Как общее правило, установлен территориальный принцип предоставления жилых помещений — по месту постоянного проживания граждан. Вместе с тем пункт 2 предусматривает в общей форме возможность предоставления жилья гражданам и не по месту их постоянного жительства, т. е. в другом населенном пункте. Такие случаи возможны только тогда, когда они специально предусмотрены актами высших органов государственной власти и управления Союза ССР и Украинской ССР.

4. Улучшение жилищных условий, о котором идет речь в комментируемом пункте, заключается в предоставлении не просто жилой площади, а, как правило, отдельной квартиры на семью.

Это — важный юридически закрепленный принцип распределения жилья, отражающий качественно новый этап в решении жилищного вопроса в нашей стране. Данное положение пункта 2 Правил следует рассматривать также в свете реализации поставленной XXVII съездом КПСС задачи обеспечить к 2000 году каждую семью отдельной квартирой или индивидуальным домом. Поэтому предоставление семье, нуждающейся в улучшении жилищных условий, отдельной квартиры должно быть общим правилом, а иное — редким исключением из него, вызванным конкретными условиями, сложившимися в данное время в том или ином населенном пункте и делающими невозможным предоставление семье отдельной квартиры. Но и в этом случае не разрешается заселение двумя и более семьями (или двумя и более одинокими лицами) квартиры, построенной для одной семьи (см. абзац 2 пункта 52 Правил), а также предоставление жилого помещения в коммунальной квартире лицам, указанным в абзаце 1 пункта 14 Правил, и больным, которые согласно медицинскому заключению не могут проживать в такой квартире. В настоящее время жилье практически распределяется по принципу — отдельная квартира на семью.

3. Квартирный учет, установление очередности на получение жилой площади, а также ее распределение осуществляются под общественным контролем и с соблюдением гласности.

Решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений принимаются при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете в составе председателя или заместителя председателя исполнительного комитета (председатель комиссии), представителя профсоюзного органа (заместитель председателя комиссии), депутатов Совета, представителей общественных организаций, трудовых коллективов. Состав комиссии утверждается исполнительным комитетом местного Совета. По рассматриваемым вопросам комиссия подготавливает предложения и вносит их на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета.

На предприятиях, в учреждениях, организациях предложения по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений подготавливаются комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета и вносятся ею на совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

1. Под общественным контролем находятся все стадии процесса обеспечения граждан жилыми помещениями. Такой контроль является важным средством и необходимым условием обеспечения соблюдения установленных правил квартирного учета и предоставления жилых помещений, реализации прав граждан на жилище, защиты этих прав от возможных нарушений. Общественный контроль призван помогать выявлению и устранению всего того, что не соответствует конституционному принципу справедливого распределения жилой площади.

Особую роль в общественном контроле играют профсоюзы, являющиеся самой массовой добровольной организацией трудящихся. Более подробно о контроле со стороны профсоюзов за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях см. комментарий к пункту 33 Правил. Общественный контроль осуществляется также другими общественными организациями, в частности комсомолом, активно помогающим партийным организациям в борьбе с бюрократизмом, волокитой, злоупотреблениями. Много внимания уделяет комсомол контролю за соблюдением прав молодежи. В статье 16 Закона СССР о трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями предусмотрено, что трудовые коллективы обеспечивают контроль и гласность в распределении жилья (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1983. № 25. Ст. 382). Одним из видов общественного контроля является контроль, осуществляемый непосредственно гражданами. Они, в частности, вправе вносить в государственные органы и общественные организации предложения об улучшении их деятельности, критиковать недостатки в их работе, а также обжаловать действия должностных лиц, государственных и общественных органов, чему соответствует обязанность должностных лиц в установленные сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, давать на них ответы и принимать необходимые меры (статьи 49 и 58 Конституции СССР, статьи 47 и 56 Конституции Украинской ССР).

2. Действенность общественного контроля в немалой степени зависит от гласности. Под гласностью следует понимать публичный, открытый, доступный для общественного ознакомления и обсуждения характер деятельности государственных и общественных органов, широкое, полное и своевременное оповещение граждан о вопросах, выносимых на рассмотрение указанных органов, а также о принятых решениях и об их выполнении. Такая информация создает для граждан возможность не только присутствовать на заседаниях этих органов и участвовать в их деятельности, но и контролировать ее. Принцип гласности является одним из важнейших средств осуществления социалистической

демократии. Расширение гласности рассматривается Конституцией СССР (статья 9) и Конституцией Украинской ССР (статья 9) как одно из основных направлений дальнейшего развертывания социалистической демократии.

Принцип гласности, закрепленный в комментируемом пункте Правил, находит свое развитие и конкретизацию во многих последующих пунктах (см., например, пункты 23, 47 и 56).

3. Одним из проявлений принципов общественного контроля и гласности является содержащееся в абзаце 2 пункта 3 Правил положение о том, что решения исполкома местного Совета по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений принимаются при участии общественной комиссии по жилищным вопросам, создаваемой при исполнительном комитете.

В ее состав входят депутаты местного Совета, представители профсоюзного органа (его выделяет совет профсоюзов или по его поручению другой профсоюзный орган), иных общественных организаций и трудовых коллективов. Комиссия возглавляется председателем или заместителем председателя исполнительного комитета и утверждается на первом заседании исполкома нового состава в количестве, определяемом исполкомом в зависимости от объема работы, и действует на протяжении срока его полномочий. В комиссию теперь не входят, как это было ранее, представители жилищно-коммунальных органов, органов здравоохранения и т. п. (если они не являются депутатами Совета и т. п.). Но при необходимости работники указанных органов привлекаются к участию в работе комиссии с правом совещательного голоса.

Заседания комиссии созываются в соответствии с планом ее работы. Для кворума необходимо присутствие на них не менее половины ее членов. Все вопросы в комиссии решаются простым большинством голосов и отражаются в протоколе, который подписывают председатель и секретарь комиссии.

В решении вопросов квартирного учета и предоставления жилых помещений на предприятиях, в учреждениях, организациях участвуют комиссии по жилищно-бытовой работе профсоюзных комитетов.

Состав комиссии утверждается профкомом, цехкомом (профбюро) из числа передовых рабочих, колхозников, инженерно-технических работников, служащих и др. Количество членов комиссии определяется профкомом, цехкомом (профбюро) в зависимости от числа работающих на предприятии, в учреждении, организации, объема работы и других факторов. Комиссию возглавляет член профкома, цехкома (профбюро). Комиссия создает (из числа своих членов) различные группы, в том числе группу подготовки предложений по распределению жилой площади и содей-

ствия кооперативному и индивидуальному жилищному строительству. К деятельности групп широко привлекаются рабочие, колхозники, строители, юрисконсульты и другие специалисты предприятия, учреждения, организации.

Комиссия по жилищно-бытовой работе создается в целях оказания помощи профкому, цехкому (профбюро) в разработке и осуществлении мероприятий, направленных на улучшение жилищно-бытовых условий трудящихся, привлечения рабочих, колхозников, инженерно-технических работников, служащих и др. лиц к общественному контролю за реализацией этих мероприятий. Комиссия контролирует ведение документации по квартирному учету, обеспечивает гласность в распределении жилья. По поручению трудовых коллективов комиссия выносит на их обсуждение доклады руководителей предприятий, учреждений, организаций о работе по улучшению жилищно-бытового обслуживания работников. Комиссия проверяет состояние жилищно-бытового обслуживания трудящихся, принимает меры к устранению выявленных недостатков, ставит перед профкомом вопрос о привлечении к ответственности работников, проявляющих бюрократизм и волокиту в удовлетворении жилищно-бытовых нужд работников, в устранении вскрытых недостатков.

4. Содержащиеся в комментируемом пункте формулировки об участии комиссий в решении вопросов «квартирного учета и предоставления жилых помещений» охватывают все виды и этапы деятельности по обеспечению граждан жильем: принятие на квартирный учет, включение в списки лиц, пользующихся правом первоочередного и внеочередного получения жилых помещений, снятие с учета, исключение из указанных списков, перенесение очередности, включение в списки граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году и т. п. Что касается общественной комиссии по жилищным вопросам при исполкоме местного Совета, то она рассматривает соответствующий круг вопросов не только в отношении своих очередников, но и в отношении очередников предприятий, учреждений, организаций (утверждение исполкомом решений о принятии граждан на квартирный учет, о включении их в списки лиц, предусмотренные абзацем 2 пункта 23 и абзацем 1 пункта 47 Правил, о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда; принятие исполкомом решений о снятии граждан с учета и исключении их из указанных списков по месту работы; рассмотрение вносимых на заседание исполкома жалоб по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений).

5. Общественная комиссия по жилищным вопросам и комиссия по жилищно-бытовой работе подготавливают предложения по указанным выше вопросам и вносят их соответственно на рас-

смотрение исполкома местного Совета или совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации (органа кооперативной или другой общественной организации) и профсоюзного комитета. Предложения комиссии носят характер рекомендаций, но ее участие в рассмотрении соответствующих вопросов является обязательным. Упомянутые выше органы не вправе рассматривать вопросы квартирного учета и предоставления жилых помещений, не прошедшие через соответствующую комиссию.

4. Граждане самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда с наступлением совершеннолетия, то есть по достижении восемнадцатилетнего возраста, а вступившие в брак или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста,— соответственно со времени вступления в брак или поступления на работу. Другие несовершеннолетние (в возрасте от пятнадцати до восемнадцати лет) осуществляют право на получение жилого помещения с согласия родителей или попечителей.

1. Пункт 4 Правил основан на общих положениях гражданского законодательства о дееспособности граждан (статьи 11—14 Гражданского кодекса Украинской ССР). Закон определяет гражданскую дееспособность как способность гражданина своими действиями приобретать гражданские права и создавать для себя гражданские обязанности. Можно также говорить о способности гражданина посредством своих действий самостоятельно осуществлять принадлежащие ему права и выполнять лежащие на нем обязанности.

Применительно к отношениям, регулируемым Правилами, жилищная дееспособность означает способность гражданина совершать действия, направленные на самостоятельное или совместное с другими членами семьи получение жилого помещения, в частности обращаться в соответствующие органы для постановки на квартирный учет или получения жилья во внеочередном порядке, замены в установленном порядке занимаемого жилого помещения, в котором имеется излишняя жилая площадь, на меньшее.

2. В зависимости от возрастных и некоторых других критериев граждане имеют различный объем жилищной дееспособности. С этой точки зрения комментируемый пункт делит граждан на две группы.

В первую группу входят: граждане, достигшие совершеннолетия, то есть 18 лет; вступившие в брак женщины в возрасте

17 лет, а в исключительных случаях вступившие в брак мужчины в возрасте 17 лет и женщины в возрасте 16 лет (статья 16 Кодекса о браке и семье Украинской ССР); лица, поступившие на работу по достижении 16 лет, а в исключительных случаях — 15 лет (статья 188 Кодекса законов о труде Украинской ССР).

Указанные лица полностью дееспособны и, как сказано в пункте 4 Правил, самостоятельно осуществляют право на получение жилого помещения. Это означает, что они осуществляют указанное право в полном объеме, сами совершают необходимые для этого юридические действия, в частности подписывают и подают соответствующие заявления, дают предусмотренные Правилами обязательства, то есть действуют по своей воле, независимо от желания других лиц, исключая случаи, когда они желают улучшить жилищные условия в составе семьи и потому должны действовать совместно, согласовывать свои решения с другими членами семьи (см., например, пункт 11 Правил).

Вторую группу составляют другие (неработающие или не состоящие в браке) несовершеннолетние в возрасте от 15 до 18 лет. Они обладают неполной, частичной дееспособностью: осуществляют право на получение жилого помещения только с согласия (разрешения) лиц, охраняющих их интересы,— родителей или попечителей, которые действуют не вместо подопечного, а наряду с ним, помогая ему в осуществлении его прав, санкционируя его решения.

Что касается несовершеннолетних, не достигших 15 лет, то за них (от их имени) требуемые Правилами действия по постановке на квартирный учет и получению жилого помещения совершают родители (опекуны).

5. Нуждающиеся в улучшении жилищных условий члены жилищно-строительных кооперативов, граждане, имеющие жилой дом в личной собственности, и другие граждане, проживающие в этих домах, обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях.

1. В ранее действовавшем законодательстве содержались ограничения относительно обеспечения жильем граждан, имеющих жилой дом в личной собственности. Основы жилищного законодательства, а вслед за ними ЖК УССР и комментируемые Правила (пункт 5) установили, в частности, что указанные граждане, а также другие лица, проживающие в этих домах (например, члены семьи и бывшие члены семьи собственника дома), обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях. То же относится к владельцам квартир, членам ЖСК и их семьям.

2. Понятие обеспечения жилыми помещениями охватывает как стадию предоставления жилья, так и стадию квартирного учета. Указание на «общие основания» в данном случае означает, что к перечисленным выше лицам не применяются ограничения по мотивам владения домом на праве личной собственности, членства в жилищно-строительном кооперативе и т. п. Они принимаются на квартирный учет на таких основаниях и условиях (пункты 13—16 Правил) и в таком же порядке, как и граждане, проживающие в домах государственного и общественного жилищного фонда. Тем более не может быть отказано в принятии на квартирный учет лиц, еще не являющихся членами ЖСК и лишь состоящих на учете желающих вступить в кооператив, если они отвечают требованиям, предусмотренным Правилами. Для принятия на квартирный учет не требуется, чтобы эти лица были предварительно сняты с кооперативного учета. Жилые помещения гражданам, названным в комментируемом пункте, предоставляются наравне с другими очередниками. Эти граждане пользуются всеми установленными льготами, на них распространяются все нормы Правил.

6. Решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений могут быть обжалованы в исполнительный комитет вышестоящего Совета.

Жалобы на совместные решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета по указанным вопросам рассматриваются исполнительным комитетом соответствующего Совета народных депутатов. Споры по этим вопросам между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом рассматриваются их вышестоящими органами.

1. Обращения граждан в государственные и общественные органы с предложениями, заявлениями и жалобами — важное средство осуществления и охраны прав личности, укрепления связей государственного аппарата с населением, существенный источник информации, необходимой при решении текущих и перспективных вопросов государственного, хозяйственного и социально-культурного строительства. Являясь одной из форм участия трудящихся в управлении, обращения граждан способствуют усилению контроля народа за деятельностью государственных и общественных органов, борьбе с волокитой, бюрократизмом и другими недостатками в их работе.

Конституцией СССР (статья 58) и Конституцией Украинской ССР (статья 56) предусмотрено право граждан обжаловать действия должностных лиц, государственных и общественных органов. Президиум Верховного Совета СССР 12 апреля 1968 года издал Указ «О порядке рассмотрения предложений, заявлений и жалоб граждан», действующий в настоящее время в новой редакции (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1980. № 11. Ст. 192).

Государственные и общественные органы, предприятия, учреждения, организации, их руководители, другие должностные лица обязаны принимать и в соответствии со своими полномочиями в установленные данным Указом и другим законодательством порядке и сроки рассматривать предложения, заявления и жалобы граждан, давать на них ответы и принимать необходимые меры.

2. Правилами предусмотрен гласный, демократический и контролируемый порядок рассмотрения вопросов квартирного учета и предоставления жилых помещений, включающий возможность обжалования принятых решений. Правильное и своевременное рассмотрение поданных жалоб является одной из гарантий осуществления конституционного права граждан на жилище.

3. Форма обжалования решений Правилами не определена. Обычно жалобы подаются в письменной форме, что способствует более глубокому и всестороннему их рассмотрению. Но в соответствии со статьей 1 упомянутого выше Указа жалоба может быть и устной.

4. Правом подачи жалоб по указанным выше вопросам обладают сами заинтересованные лица, а также предприятия, учреждения, организации, трудовые коллективы и общественные организации.

5. ЖК УССР (статья 57) и комментируемые Правила (пункт 6) установили административный порядок разрешения жалоб по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений. В соответствии с пунктом 2 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года № 2 «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» (Рад. право. 1985. № 7. С. 77—82) судам не подведомственны споры по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений. Пункт 6 Правил определяет подведомственность споров по указанным вопросам в зависимости от характера спора.

Если речь идет о жалобе на вынесенное решение, то ее рассмотрение отнесено к компетенции исполкома местного Совета народных депутатов как коллегиального исполнительно-распорядительного органа Совета. При этом решение исполкома (например, отказ в принятии на квартирный учет по месту жительства

или в утверждении совместного решения администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о принятии на учет по месту работы) может быть обжаловано в исполком вышестоящего Совета. Такой порядок основан на конституционном положении о том, что исполкомы вышестоящих Советов имеют право отменять решения и распоряжения исполкомов нижестоящих Советов (статья 136 Конституции Украинской ССР). Что касается совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, то оно обжалуется в исполком того местного Совета, на территории которого находится данное предприятие, учреждение, организация. Это вытекает из контрольных функций, осуществляемых исполкомами местных Советов в отношении квартирного учета и предоставления жилья на предприятиях, в учреждениях, организациях. Исполком вправе отменить принятые ими решения.

Если же между администрацией (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом имеются разногласия, то вынесение решения оказывается невозможным. В таком случае прибегнуть к вмешательству исполкома местного Совета нельзя, ибо последний контролирует правильность принятых решений. Указанные споры выносятся на рассмотрение непосредственных вышестоящих органов, правомочных давать указания своим нижестоящим звеньям. Если и здесь не достигнуто согласия, вопрос передается в следующую вышестоящую хозяйственную и профсоюзную инстанцию.

Вышестоящие органы управления (министерства, ведомства и т. п.) Правилами не отнесены к числу органов, рассматривающих жалобы на конкретные решения по указанным вопросам. Они не наделены правом отмены совместных решений, принятых на подведомственных им предприятиях, в учреждениях, организациях. Это не означает, что они вообще стоят в стороне от положения дел на местах. Вышестоящие органы управления оказывают свое влияние на улучшение жилищных условий работников своей системы, в частности путем проверок общей организации дела квартирного учета и предоставления жилья на соответствующих предприятиях, в учреждениях, организациях, рассмотрения результатов проверок на заседаниях коллегий и совещаниях, принятия решений, направленных на устранение вскрытых недостатков, контроля за выполнением принятых решений и т. п., а в указанных в предыдущем абзаце случаях — также путем рассмотрения споров.

Жалобы на незаконность решений по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений могут быть поданы и соответствующему прокурору, который опротестовывает противо-

речащие закону акты в орган, издавший акт, либо в иной орган, правомочный отменить его.

6. Органы, рассматривающие жалобы, их руководители и другие должностные лица обязаны всесторонне и тщательно разобраться в существе жалоб, выясняя все обстоятельства, имеющие значение для их разрешения. Принимаемое по жалобе решение должно быть обоснованным, то есть соответствующим материалам дела, и законным (отвечающим действующему законодательству о квартирном учете и предоставлении жилых помещений). В некоторых случаях (например, при рассмотрении жалоб на перенесение очередности) оно касается и сферы целесообразности. В принятом решении указывается, в частности, кто обратился с жалобой, ее содержание, излагаются мотивированная оценка жалобы и выводы со ссылкой на закон.

7. Отмена обжалуемого решения влечет различные последствия в зависимости от характера отмененного решения. Например, отмена решения администрации и профсоюзного комитета об отказе в принятии на учет не означает, что тем самым гражданин, подавший жалобу, считается уже поставленным на учет. Исполком местного Совета, как указывалось выше, осуществляет лишь контрольные функции, он не подменяет администрацию (орган общественной организации) и профсоюзный комитет в решении вопросов, отнесенных к их исключительной компетенции. После отмены решения об отказе в принятии на учет (изложенное относится и к отказу в предоставлении жилого помещения) соответствующие органы должны вновь рассмотреть данный вопрос. Если же отменено решение о снятии гражданина с квартирного учета, то он считается восстановленным на учете.

8. Жалобы, не требующие дополнительного изучения и проверки, разрешаются безотлагательно, но, во всяком случае, не позднее 15 дней со дня их поступления в орган, обязанный разрешить вопрос по существу. Прочие жалобы разрешаются в течение месяца. Если же для их разрешения необходимо провести специальную проверку, истребовать дополнительные материалы либо принять другие меры, то эти сроки могут быть в порядке исключения продлены руководителем или заместителем руководителя соответствующего органа, но не более чем на один месяц с сообщением об этом лицу, подавшему жалобу. Для разрешения жалоб военнослужащих и их семей Указом Президиума Верховного Совета СССР установлены более краткие сроки.

9. О результатах рассмотрения жалобы гражданину, ее подавшему, направляется мотивированный ответ. При несогласии с решением, принятым по жалобе, он вправе обжаловать это решение в инстанцию, которой непосредственно подчинен орган, принявший указанное решение.

10. Все государственные и общественные органы обязаны систематически проверять состояние дел по рассмотрению жалоб в подведомственных им предприятиях, учреждениях, организациях, принимать меры к устранению причин и условий, порождающих нарушение прав и охраняемых законом интересов граждан.

Советы народных депутатов и их органы проверяют состояние дел по рассмотрению жалоб граждан в соответствующих государственных и общественных органах, а также на предприятиях, в учреждениях и организациях, расположенных на территории данного Совета; результаты проверок в необходимых случаях обсуждают на сессиях Советов, заседаниях исполкомов, постоянных комиссий Советов.

Важные функции в области соблюдения законодательства при рассмотрении жалоб выполняют органы народного контроля и прокуратура.

Нарушение установленного порядка рассмотрения жалоб, бюрократическое отношение к ним, волокита влекут в отношении виновных должностных лиц ответственность согласно законодательству.

11. Изложенные выше положения свидетельствуют о юридической защищенности жилищных прав граждан республики.

7. Председатели исполнительных комитетов местных Советов народных депутатов, руководители предприятий, учреждений, организаций и председатели профсоюзных комитетов несут персональную ответственность за состояние квартирного учета и правильность предоставления жилых помещений.

Лица, виновные в нарушении порядка постановки граждан на квартирный учет, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений, несут уголовную, административную или иную ответственность в соответствии с законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Конституция СССР (статья 3) и Конституция Украинской ССР (статья 3) закрепили принцип ответственности «каждого государственного органа и должностного лица за порученное дело». Здесь имеется в виду прежде всего позитивный аспект ответственности, то есть инициативное, добросовестное, ответственное выполнение порученного дела. Но ответственность предполагает и меры воздействия, а если нужно, то и наказания к тем, кто не выполняет или ненадлежаще выполняет свои обязанности.

2. Правилами ведение квартирного учета возложено на специальные структурные подразделения и соответствующих работников исполкомов местных Советов, предприятий, учреждений, организаций (пункт 12), которые непосредственно отвечают за

данный участок работы. Руководители осуществляют контрольно-надзорную деятельность за подчиненными и несут ответственность не только за свои действия, но и за организацию деятельности подчиненных им лиц и общие результаты этой деятельности, за состояние квартирного учета и правильность предоставления жилых помещений. При этом указанная ответственность наступает и в случаях, когда сам руководитель не совершил каких-либо правонарушений.

Ненадлежащее состояние квартирного учета и неправильное предоставление жилых помещений влекут применение моральной, политической, в том числе партийной, общественной, а также правовой (дисциплинарной) ответственности.

3. Если руководитель или другое должностное лицо виновно в конкретных нарушениях порядка постановки граждан на квартирный учет, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений, то здесь возникает вопрос о таких видах ответственности, как уголовная и административная. Это предусмотрено статьей 51 Основ жилищного законодательства, статьей 189 ЖК УССР и абзацем 2 пункта 7 Правил.

Уголовная ответственность применяется в отношении лиц, виновных в совершении преступления, то есть тех, кто умышленно или неосторожно совершил общественно опасное деяние, предусмотренное уголовным законом. Так, должностным преступлением признается нарушение должностным лицом обусловленных его служебным положением обязанностей, причинившее существенный вред государственным или общественным интересам или охраняемым законом правам и интересам отдельных граждан. К числу должностных преступлений относятся, в частности, злоупотребление властью или служебным положением, превышение власти или служебных полномочий, халатность, получение взятки, служебный подлог (статьи 165—168, 172 Уголовного кодекса Украинской ССР). За совершение указанных преступлений виновные наказываются лишением свободы, а в некоторых случаях — исправительными работами и другими мерами наказания.

Административным правонарушением (проступком) признается посягающее на государственный или общественный порядок, социалистическую собственность, права и свободы граждан, на установленный порядок управления противоправное, виновное (умышленное или неосторожное) действие либо бездействие, за которое законодательством предусмотрена административная ответственность. Она наступает, если эти нарушения по своему характеру не влекут за собой в соответствии с действующим законодательством уголовной ответственности. Так, статья 149 Кодекса Украинской ССР об административных правонарушениях предусматривает, что нарушение должностными лицами порядка

постановки на квартирный учет, снятия с учета и предоставления гражданам жилых помещений влечет наложение штрафа в размере до 100 рублей.

В приведенных выше актах законодательства говорится также об иной ответственности в соответствии с действующим законодательством. Имеется в виду, в частности, дисциплинарная ответственность, то есть применение к виновному работнику предусмотренного законодательством дисциплинарного взыскания, в том числе наиболее строгого — увольнения (пункт 3 статьи 40, пункт 1 статьи 41, статья 147 Кодекса законов о труде Украинской ССР). В числе других видов ответственности значительное место принадлежит ответственности должностных лиц перед органами народного контроля. На лиц, виновных в допущенных недостатках и нарушениях, органы народного контроля вправе налагать взыскания, отстранять от занимаемой должности и др.

II. КВАРТИРНЫЙ УЧЕТ

8. Квартирный учет осуществляется, как правило, по месту жительства граждан в исполнительном комитете районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

Учет граждан, работающих на предприятиях, в учреждениях, организациях, имеющих жилищный фонд и ведущих жилищное строительство или принимающих долевое участие в жилищном строительстве, осуществляется по месту работы, а по их желанию — также и в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

В соответствии с Основами жилищного законодательства Союза ССР и союзных республик в случаях и в порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР, настоящими Правилами и иными актами Совета Министров УССР, граждане могут быть приняты на учет и не по месту их жительства.

1. Первой, обязательной стадией процесса обеспечения жильем в домах государственного и общественного жилищного фонда является учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и ходатайствующих об этом (квартирный учет). Как указано в абзаце 1 пункта 37 Правил, жилые помещения предоставляются только гражданам, состоящим на квартирном учете. Исключениями являются предусмотренные действующим законодательством случаи предоставления жилья без взятия на квартирный учет, независимо от пребывания на учете, соответствующих лиц (пункты 46, 48, 67 и др. Правил).

Квартирный учет представляет собой официальную регистрацию граждан, которых уполномоченные органы признали нуждающимися в улучшении жилищных условий в смысле, предусмотренном Правилами, и которым они тем самым обязались предоставить соответствующее жилое помещение в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Квартирный учет ведется в исполкомах местных Советов народных депутатов, на соответствующих предприятиях, в учреждениях, организациях.

В абзаце 1 комментируемого пункта закрепляется территориальный принцип квартирного учета, осуществляемого, как правило, по месту жительства граждан (подробнее об этом см. комментарии к пункту 15 Правил) и указывается, исполкомы каких звеньев системы местных Советов (районных, городских, районных в городах, поселковых, сельских) правомочны вести учет.

В тех случаях, когда в отношении одного населенного пункта (одной административно-территориальной единицы) право ведения квартирного учета принадлежит одновременно исполкомам нескольких звеньев системы местных Советов, вопрос о том, какой из них будет вести учет, решает исполком вышестоящего Совета, например в городе с районным делением — горисполком.

3. На учет в исполкоме местного Совета принимаются жители данного населенного пункта как неработающие (пенсионеры, домохозяйки и др.), так и работники предприятий, учреждений, организаций, в том числе осуществляющих квартирный учет.

4. В абзаце 2 пункта 8 Правил устанавливается производственный принцип квартирного учета и определяется круг предприятий, учреждений, организаций, ведущих учет своих работников (а также некоторых других лиц — см. пункт 10 Правил и комментарий к нему). Этот круг отличается от того, который был предусмотрен пунктом 1 Положения 1974 года. Так, ранее право ведения квартирного учета принадлежало, в частности, предприятиям, учреждениям, организациям, получавшим жилую площадь из жилищного фонда местных Советов для предоставления ее своим рабочим и служащим. С введением в действие Основ жилищного законодательства, которые по-иному решили данный вопрос (часть 2 статьи 19), они утратили указанное право, а исполкомы местных Советов — возможность выделять им жилье. Теперь квартирный учет осуществляют предприятия, учреждения, организации, имеющие жилищный фонд и ведущие жилищное строительство или принимающие долевое участие в таком строительстве.

Наличие жилищного фонда рассматривается в широком плане. Речь идет не только о предприятиях, учреждениях, организациях, на балансе которых находятся жилые дома, но и о тех, ко-

торые, не имея на своем балансе домов, вправе распоряжаться соответствующими жилыми помещениями, заселять их. Такое право в отношении освобождающихся жилых помещений принадлежит предприятиям, учреждениям, организациям, которые передали исполкомам местных Советов ранее принадлежащие им жилые дома либо принимали долевое участие в жилищном строительстве; правом заселения освобождающихся жилых помещений пользуются и организации, которым застройщики в соответствии с действующим законодательством передали часть жилья во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений жилых домах (пункты 62, 63 Правил). К числу имеющих в своем распоряжении жилье относятся также предприятия, учреждения, организации, пользующиеся правом заселения жилых помещений в домах, находящихся на балансе жилищно-коммунальных хозяйств вышестоящих организаций. Учитывается и регулярное получение жилья от вышестоящих организаций, предусмотренное пунктом 35 Правил.

Круг предприятий, учреждений, организаций, ведущих жилищное строительство, определяется, исходя прежде всего из постановления Совета Министров СССР от 10 июля 1967 года № 643 «О порядке планирования централизованных капитальных вложений и утверждения титульных списков строек» (с последующими дополнениями) и одноименного постановления Совета Министров УССР от 9 августа 1967 года № 524 (с изменениями, внесенными постановлением Совета Министров УССР от 10 апреля 1969 года № 237), где указаны перечни министерств и ведомств, которым в государственных планах экономического и социального развития предусматриваются централизованные капитальные вложения на жилищное строительство для предприятий, организаций и строек их системы (СП СССР. 1967. № 17. Ст. 119; СП УССР. 1967. № 8. Ст. 89; 1969. № 4. Ст. 48).

Капитальные вложения на жилищное строительство для других предприятий, учреждений, организаций, в том числе для предприятий, организаций и строек системы министерств и ведомств, не перечисленных в указанных выше актах, в государственных планах экономического и социального развития республики предусматриваются облисполкомам, Киевскому и Севастопольскому горисполкомам. Исполкомы местных Советов осуществляют жилищное строительство, ведут квартирный учет работников данных предприятий, учреждений, организаций и предоставляют им жилую площадь.

Вместе с тем многие предприятия и организации регулярно осуществляют жилищное строительство за счет собственных средств. Они также относятся к тем, кто ведет квартирный учет.

Формой участия в жилищном строительстве является передача предприятиями, учреждениями, организациями предназначенных для этого средств единому заказчику, который заключает с организацией-подрядчиком договор подряда на строительство жилого дома (домов), а после окончания строительства распределяет жилую площадь между участниками строительства.

5. На квартирном учете по месту работы находятся работники, состоящие в штате (списочном составе) соответствующего предприятия, учреждения, организации. Изложенное не касается временных работников, но относится к сезонным работникам, которым в соответствии с действующим законодательством стаж работы на данном предприятии, в учреждении, организации суммируется и считается непрерывным, если они полностью проработали сезон, заключили трудовой договор на следующий сезон и возвратились на работу в установленный срок. Так, суммирование периодов сезонной работы производится (на условиях, предусмотренных действующим законодательством) в пищевой, мясной, молочной, рыбной и торфяной промышленности; в государственных сельскохозяйственных предприятиях; в производстве строительного кирпича; в котельных и тепловых сетях жилищно-коммунального хозяйства и в других организациях, перечисленных в пункте 1 постановления Совета Министров СССР от 12 августа 1983 года № 784 (СП СССР. 1983. № 22. Ст. 118).

Рабочие и служащие, являющиеся надомниками, а также рабочие и служащие, работающие на условиях неполного рабочего времени, принимаются на учет по месту работы наравне с другими работниками данного предприятия, учреждения, организации.

Гражданин, работающий по совместительству, принимается на квартирный учет по месту основной работы, которой считается предприятие, учреждение или организация, ведущая трудовую книжку данного рабочего или служащего.

6. Действующее законодательство не предусматривает ведения квартирного учета по месту обучения, в том числе постоянных жителей данного населенного пункта. Это касается не только студентов и учащихся. На учет в высших учебных заведениях и научно-исследовательских учреждениях не принимаются также аспиранты. Изложенное не лишает их права состоять на учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту постоянного жительства.

7. С введением в действие Основ жилищного законодательства (с 1 января 1982 года) работники предприятий, учреждений, организаций, ведущих квартирный учет, получили право становиться на учет не только по месту работы, но и в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства.

Указание в абзацах 1 и 2 пункта 8 Правил об учете в исполкоме Совета народных депутатов «по месту жительства» означает, что определяющим является это обстоятельство, а не место дислокации предприятия, учреждения, организации, где работает гражданин. Место работы может находиться в другом населенном пункте, однако непроживающий в нем работник не может быть принят там на учет в исполкоме местного Совета; надлежащим местом учета будет исполком Совета населенного пункта, в котором живет работник. Что касается города с районным делением, то квартирный учет в исполкоме Совета народных депутатов также осуществляется по месту жительства, а не работы соответствующего гражданина.

8. Таким образом, квартирный учет осуществляется по территориальному и производственному принципам при ведущей роли первого из них. Поэтому, в частности, общее правило об осуществлении квартирного учета по месту жительства граждан относится к учету не только в исполкоме местного Совета народных депутатов, но и на соответствующем предприятии, в учреждении, организации (об исключениях см. пункт 16 Правил).

9. Рабочие и служащие Советской Армии и Военно-Морского Флота наравне с другими жителями соответствующего населенного пункта принимаются на квартирный учет (и обеспечиваются жилыми помещениями) исполкомом местного Совета, а рабочие и служащие хозрасчетных предприятий и организаций Министерства обороны, ведущих квартирный учет,— указанными предприятиями и организациями, а по желанию работников — также исполкомом Совета народных депутатов по месту жительства. Изложенное относится и к рабочим и служащим торгово-бытовых предприятий военторга. В этих случаях применяются положения комментируемых Правил.

В воинских частях, размещенных вне городов и поселков городского типа, рабочие и служащие Советской Армии и Военно-Морского Флота, а также рабочие и служащие соответствующих торгово-бытовых предприятий военторга принимаются на учет и обеспечиваются жильем по месту работы за счет жилищного фонда воинских частей (гарнизонов).

10. В связи с возможностью пребывания гражданина на учете и по месту работы и параллельно в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства в практике возникли вопросы о том, в какой последовательности производится принятие на учет в этих случаях. Установление такой последовательности (например, принятие на учет в исполкоме после принятия на учет по месту работы) могло иметь значение, когда условия принятия на учет в них являлись различными (как это было до принятия

Правил). Последние же таких различий не содержат. Поэтому в настоящее время не имеет значения, где гражданин будет раньше принят на учет — по месту работы или в исполкоме местного Совета (см. также комментарий к пункту 13 Правил). При этом основания, условия и порядок принятия на учет в исполкоме местного Совета как лиц, для которых этот учет является единственным, так и тех, кто вправе состоять или состоит на учете и по месту работы, являются одинаковыми.

11. Как уже отмечалось, согласно Правилам в исполкоме местного Совета ведется квартирный учет жителей данного населенного пункта, а на предприятии, в учреждении, организации — квартирный учет их работников, а также лиц, указанных в пункте 10 Правил. Иная организация квартирного учета не отвечает требованиям Правил. Изложенное относится к случаям зачисления пенсионеров на учет в отделе социального обеспечения исполкома, офицеров, уволенных с военной службы,— в военкомате и т. п. Эти органы не уполномочены выносить решения по вопросам принятия на учет упомянутых лиц (а также предоставления им жилых помещений).

12. В абзаце 3 пункта 8 в общей форме указывается на возможность принятия граждан на учет и не по месту их жительства — в случаях и в порядке, устанавливаемых Советом Министров СССР, комментируемыми Правилами и иными актами Совета Министров УССР. Конкретные случаи и порядок принятия на учет граждан не по месту жительства предусмотрены в пункте 16 Правил.

9. Квартирный учет ведется в целом по предприятию, учреждению, организации. В производственных, научно-производственных и других объединениях учет может осуществляться по структурным единицам.

С разрешения предприятий, организаций их цехи и другие подразделения, расположенные в другом населенном пункте, могут самостоятельно осуществлять учет своих работников и предоставлять им жилые помещения в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

Перечень предприятий, учреждений, организаций, а также их соответствующих частей (подразделений), осуществляющих учет, утверждается совместным решением исполнительного комитета местного Совета и совета профсоюзов. Этот перечень уточняется по мере необходимости.

В случаях, предусмотренных пунктом 41 настоящих Правил, предприятия, учреждения, организации, не осуществляющие квартирного учета, ведут контрольные списки своих работников,

состоящих на учете в исполнительном комитете местного Совета данного населенного пункта (приложение № 1). (Абзацы первый и второй в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

1. В абзаце 1 пункта 9 Правил подчеркивается, что учет ведется в целом по предприятию, учреждению, организации. Это обуславливает принятие решений по вопросам квартирного учета (и предоставления жилых помещений) общезаводскими инстанциями, наличие единой очереди и т. п.

Производственное объединение (его не следует смешивать с государственным производственным объединением — крупной организационной структурой, в состав которой включаются на добровольной основе равноправные партнеры — предприятия, объединения, организации) является более сложным образованием, чем предприятие. Входящие в него структурные единицы самостоятельно распоряжаются жилой площадью, построенной за счет средств соответствующих фондов, переданных в их распоряжение. В связи с этим в абзаце 1 пункта 9 комментируемых Правил оговаривается возможность ведения самостоятельного учета структурными единицами. В этом случае очередь на получение жилых помещений в производственном объединении не включает в себя лиц, состоящих на учете в указанных единицах. Изложенное относится также к структурным единицам научно-производственных и других объединений, которые в отношении распоряжения жилой площадью пользуются теми же правами, что и структурные единицы производственного объединения.

2. Структурные единицы могут осуществлять квартирный учет своих работников и тогда, когда они расположены в том же населенном пункте, что и соответствующее производственное (научно-производственное и т. п.) объединение. Напротив, цехи, производства, отделения, лаборатории и другие подразделения предприятия, расположенные по месту дислокации последнего, не вправе осуществлять квартирный учет. Что касается цехового учета, ведущегося на некоторых предприятиях, то он носит вспомогательный, оперативный характер и осуществляется на основе общезаводской очереди путем выборки из нее работников данного цеха (отдела).

Если же цех или другое подразделение предприятия, организации расположены в другом населенном пункте, то с разрешения предприятия (организации) они могут самостоятельно осуществлять учет своих сотрудников (и предоставлять им жилые помещения). Указанное разрешение дает администрация и проф-

союзный комитет предприятия (организации), а в кооперативных и других общественных организациях — орган соответствующей организации и профсоюзный комитет.

Ведение квартирного учета структурными единицами, а в соответствующих случаях — цехами и другими подразделениями означает, что в этом отношении они пользуются правами предприятия, учреждения, организации, т. е. самостоятельно решают вопросы учета и предоставления жилья, непосредственно направляют соответствующие решения в исполком местного Совета народных депутатов.

3. Правилами (абзац 1 пункта 9) предусмотрено ведение квартирного учета отдельным предприятием, учреждением, организацией, но не их группами. Объединение квартирного учета несколькими предприятиями, учреждениями, организациями, в том числе одной системы, наличие у них общей очереди не согласуется с сущностью учета по месту работы, предусмотренного частью 2 статьи 19 Основ жилищного законодательства, частью 1 статьи 37 ЖК УССР и абзацем 2 пункта 8 Правил, как учета именно на том предприятии, в учреждении, организации, где работает соответствующее лицо. Объединение квартирного учета лишает предприятие, учреждение, организацию, его трудовой коллектив, администрацию и профсоюзный комитет прав, предоставленных действующим законодательством, нередко нарушает принцип очередности и справедливости в предоставлении жилья, а также имеет ряд других отрицательных последствий.

4. Для упорядочения организации квартирного учета по месту работы и контроля со стороны исполкомов местных Советов народных депутатов и профсоюзных органов в каждом населенном пункте составляется перечень расположенных в нем предприятий, учреждений, организаций, осуществляющих квартирный учет. В перечень включаются также структурные единицы производственных (научно-производственных) объединений, цехи и другие подразделения предприятий, организаций, самостоятельно ведущие учет (абзацы 1 и 2 пункта 9 Правил). Представления об этом вносят соответствующие объединения, предприятия, организации.

Перечень утверждается совместным решением исполкома Совета народных депутатов данного населенного пункта и совета профсоюза (либо по поручению последнего — другого профсоюзного органа). При утверждении перечня указанные органы руководствуются положениями абзаца 2 пункта 8 Правил, предусматривающими юридические основания для ведения самостоятельного квартирного учета, «отсеивая» при этом те предприятия, учреждения, организации и их подразделения, которые не соот-

ветствуют установленным требованиям. Перечень периодически уточняется путем включения новых объектов, которые приобрели соответствующее право, и исключения тех, которые его утратили.

5. Иногда в распоряжении предприятий, учреждений, организаций, не отвечающих требованиям абзаца 2 пункта 8 Правил и потому не осуществляющих квартирного учета, оказывается жилая площадь, выделяемая им в разовом порядке или периодически вышестоящими инстанциями (но не исполкомами местных Советов. Как указывалось в комментарии к пункту 8 Правил, исполкомы не вправе выделять жилье предприятиям, учреждениям, организациям, они предоставляют жилье своим очередникам, работающим там, непосредственно). Чтобы иметь возможность предоставить жилплощадь своим работникам, предприятия, учреждения, организации ведут контрольные списки. В них включаются работники соответствующего предприятия, учреждения, организации, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, проживающие в данном населенном пункте и состоящие там на учете в исполкоме местного Совета.

Контрольный список является документом, регистрирующим право работника на улучшение жилищных условий за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации, где он работает.

Утверждение перечня предприятий, учреждений, организаций, ведущих контрольные списки, Правилами не предусмотрено.

6. В контрольном списке указываются работник и члены его семьи, состоящие вместе с ним на учете в исполкоме местного Совета, наименование исполкома, вид очередности предоставления жилого помещения (общая очередь, в первую очередь), даты принятия на учет и включения в список первоочередников в исполкоме, которые по общему правилу будут определять очередность на получение жилья (пункт 22 Правил). В случае, когда работник оставил прежнее место работы не по основаниям, предусмотренным пунктом 32 Правил, в графе 9 контрольного списка отмечается дата поступления его на работу на данное предприятие, в учреждение, организацию, что необходимо для определения его очередности (см. пункт 41 Правил).

Включение в контрольный список (и исключение из него) производится не автоматически, а на основании совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета. Однако дата, когда работник был включен в контрольный список, не влияет на очередность предоставления ему жилого помещения.

7. Выше отмечалось, что в контрольный список включаются работники, состоящие на учете в исполкоме местного Совета. Со-

стоящими на учете согласно Правилам признаются не только заявители, но и соответствующие члены их семей (см. пункт 11, абзац 1 пункта 15, абзацы 1—4 пункта 18, абзац 1 пункта 21 Правил). Исходя из изложенного, в контрольный список включаются работники данного предприятия, учреждения, организации, состоящие на учете в исполкоме местного Совета как в качестве заявителей, так и в составе семьи заявителя (кроме случаев, когда семья была принята на учет в исполкоме местного Совета на льготных основаниях, а у данного работника отсутствует такое право).

Если работник был принят на учет в исполкоме местного Совета в качестве члена семьи заявителя, то датой принятия его на учет, отражаемой в контрольном списке, будет день, когда было вынесено решение исполкома в отношении него самого, а не в отношении заявителя, если тот принят на учет раньше данного члена семьи.

8. В контрольный список включаются не только лица, в настоящее время работающие на соответствующем предприятии, в учреждении, организации, но и лица, указанные в пункте 10 Правил.

9. Поскольку пребывание в контрольном списке, как правило, зависит от нахождения данного работника на квартирном учете в исполкоме местного Совета, то снятие его там с учета (исключение из числа лиц, состоящих на учете) влечет исключение из контрольного списка. Такие же последствия наступают и при необоснованности включения в контрольный список либо увольнении с работы (кроме случаев, предусмотренных пунктом 29 Правил). Если по месту пребывания гражданина на учете в исполкоме Совета народных депутатов изменился вид очередности предоставления жилых помещений, то соответствующие изменения вносятся и в контрольный список.

10. Включение в контрольный список производится без проверки жилищных условий. Требуется представить справку исполкома местного Совета (отдела по учету и распределению жилой площади) о пребывании там на учете соответствующего лица, содержащую сведения, предусмотренные графами 2—6 контрольного списка (приложение № 1 к Правилам). Если семья была принята на учет на льготных основаниях, то указывается, кто именно (работник или член семьи) пользуется таким правом. В случае, когда некоторые члены семьи были приняты на учет позднее заявителя, в справке сообщаются даты принятия на учет указанных членов семьи. Кроме того, представляются справки о том, состоят ли члены семьи работника на квартирном учете или в контрольном списке по месту своей работы.

10. Граждане, оставившие работу на предприятиях, в учреждениях, организациях, осуществляющих квартирный учет, в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации.

В таком же порядке принимаются на учет работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений и организаций, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, учреждения, организации, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР, и другие лица.

1. Бывшие работники предприятий, учреждений, организаций, ставшие на квартирный учет в период работы, а затем прекратившие трудовые отношения в связи с уходом на пенсию, сохраняют право состоять на учете по месту прежней работы (абзац 1 пункта 29 Правил). Что касается пенсионеров, не ставших на учет в период работы, то согласно абзацу 1 пункта 10 Правил они могут быть принятыми на учет по месту прежней работы при наличии того же условия, то есть в случае оставления ими работы в связи с уходом на пенсию (на учет в исполкоме местного Совета пенсионеры принимаются независимо от причин увольнения).

2. Для применения правила, предусмотренного абзацем 1 пункта 10 Правил, не имеет значения вид получаемой пенсии, не играет также роли группа инвалидности. Важно, чтобы в любом случае работа была оставлена именно в связи с уходом на пенсию.

Поэтому для применения комментируемого положения необходимо, чтобы формулировка записи в приказе об увольнении и в трудовой книжке не вызывала сомнений относительно причин увольнения. В соответствии с пунктом 2.25. Инструкции о порядке ведения трудовых книжек на предприятиях, в учреждениях и организациях, утвержденной постановлением Госкомтруда СССР от 20 июня 1974 года № 162 в редакции постановления Госкомтруда СССР от 2 августа 1985 года № 252 (Бюл. Госкомтруда СССР. 1986. № 1. С. 10—11) при расторжении трудового договора по инициативе рабочего или служащего по причинам, с которыми законодательство связывает предоставление определенных льгот и преимуществ, запись об увольнении вносится в трудовую книжку с указанием этих причин. В данном случае может быть сделана такая запись: «Уволен по собственному желанию в связи с уходом на пенсию, статья 38 КЗоТ УССР». При этом следует иметь в виду, что указанная формулировка вносится в трудовую книжку работника, который впервые оставляет работу после назначения (установления) ему пенсии. При последующих

увольнениях работника-пенсионера с работы по собственному желанию запись «в связи с уходом на пенсию» не производится. Из изложенного видно, что правом, предусмотренным абзацем 1 комментируемого пункта, гражданин пользуется только на том предприятии, в учреждении, организации, в котором он оставил работу впервые после назначения (установления) ему пенсии.

3. Применение абзаца 1 пункта 10 Правил не поставлено в зависимость от того, поступил ли пенсионер после увольнения работать на другое предприятие, в учреждение, организацию или нет. Поэтому он пользуется правом быть принятым на квартирный учет по месту прежней работы независимо от последующего трудоустройства. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что он может не воспользоваться указанным правом, а стать на учет по новому месту работы в соответствии с абзацем 2 пункта 8 Правил (но только в период работы, а не после увольнения, о чем говорилось выше).

4. Право пенсионера обращаться с заявлением о принятии на квартирный учет не ограничено каким-либо сроком, то есть он может реализовать свое право и спустя длительное время после ухода на пенсию. Вместе с тем следует иметь в виду, что лица, ушедшие на пенсию по инвалидности, принимаются на учет по месту прежней работы в период действия заключения ВТЭК о наличии инвалидности.

5. В случае, если организация, в которой ранее работал пенсионер, реорганизована, и у нее есть правопреемник, осуществляющий квартирный учет, то данный пенсионер вправе стать там на учет по правилам комментируемого абзаца.

6. Согласно пункту 10 Правил пенсионеры принимаются на учет по месту бывшей работы наравне с рабочими и служащими данного предприятия, учреждения, организации. В таком же порядке (тоже наравне с указанными рабочими и служащими) принимаются там на учет работники социально-культурных учреждений, непосредственно обслуживающие этот трудовой коллектив. Это означает, что они приравниваются к рабочим и служащим соответствующего предприятия (учреждения, организации), к ним предъявляются аналогичные требования при взятии на квартирный учет и снятии с учета.

Поскольку работники, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия (учреждения, организации), не состоят с ним в трудовых отношениях, для применения пункта 14 Правил необходимо, чтобы продолжительность времени добросовестной работы по обслуживанию трудового коллектива данного предприятия, учреждения, организации (в расчет принимается именно этот период, а не трудовой стаж в обслуживающем социально-культурном учреждении) соответствовала сроку, ус-

тановленному трудовым коллективом для принятия на учет своих рабочих и служащих. Иначе говоря, они должны быть ветеранами обслуживания данного предприятия, учреждения, организации. Эти работники на обслуживаемом предприятии (в учреждении, организации) состоят в единой очереди на получение жилых помещений с его рабочими и служащими. Иное решение вопроса не отвечало бы требованиям абзаца 2 пункта 10 Правил о приравнивании работников обслуживающих учреждений и организаций к рабочим и служащим данного предприятия, учреждения, организации, а также осложнило бы определение очередности на получение жилого помещения, реализацию права на льготы и т. п. Лица, прекратившие обслуживание в связи с уходом на пенсию, принимаются на учет на указанном предприятии, в учреждении, организации наравне с работниками. Лица, проживающие в пригородной зоне, могут быть приняты на учет на обслуживаемом предприятии (в учреждении, организации), расположенном в городе, в случаях и в порядке, предусмотренных абзацем 2 пункта 16 Правил. При этом под 10-летним периодом работы подразумевается соответствующая ее продолжительность по обслуживанию трудового коллектива данного предприятия, учреждения, организации.

7. В абзаце 2 пункта 10 Правил приводится примерный перечень видов учреждений и организаций, работники которых принимаются на учет по месту обслуживания. К их числу относятся также санатории-профилактории, учебные, детские дошкольные, спортивные и иные учреждения и организации, занятые обслуживанием трудового коллектива данного предприятия, учреждения, организации и не входящие в его состав.

8. Возникает вопрос, распространяется ли этот порядок на работников указанных выше учреждений и организаций, если они обслуживают не только трудовой коллектив данного предприятия, учреждения, организации, но и других граждан?

Учитывая исключительный характер рассматриваемой нормы, следует прийти к выводу, что она распространяется на работников соответствующих учреждений, организаций и их подразделений, которые заняты исключительно обслуживанием данного предприятия, учреждения, организации. В качестве примера можно привести столовую, расположенную на территории предприятия, курсы, которые, хотя и расположены вне территории предприятия, но рассчитаны на повышение квалификации только его работников. Напротив, не пользуются правом, предусмотренным абзацем 2 пункта 10 Правил, работники поликлиники, магазина, мастерской, парикмахерской, пункта бытового обслуживания и т. п., которые расположены за территорией предприятия и обслуживают всех посещающих их граждан, в том числе рабочих и

служащих этого предприятия. Работники таких учреждений и организаций принимаются на учет в соответствии с пунктом 8 Правил, то есть в тех учреждениях и организациях, с которыми они состоят в трудовых отношениях, и в исполкоме местного Совета.

9. Наряду с вышеназванными лицами имеются иные категории работников, чья деятельность тесно связана с предприятиями, учреждениями, организациями, с которыми они не состоят в трудовых отношениях. Здесь тоже можно говорить об обслуживании, хотя и носящем иной, специфический характер. Указанные работники также принимаются на квартирный учет данными предприятиями, учреждениями, организациями и также наравне с их работниками, но только в тех случаях, когда это конкретно предусмотрено законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Такой порядок установлен, в частности, в отношении работников военизированной охраны Министерства путей сообщения и Министерства морского флота; работников органов системы Государственного комитета СССР по гидрометеорологии, осуществляющих метеорологическое обеспечение гражданской авиации; работников ветеринарно-санитарного надзора на речном транспорте; прокурорско-следственных работников, выполняющих обязанности по осуществлению надзора по борьбе с преступностью на железнодорожном и водном транспорте; работников органов внутренних дел на железнодорожном, водном и воздушном транспорте; работников вневедомственной охраны при органах милиции и работников подразделений милиции, осуществляющих по договорам охрану объектов, принадлежащих предприятиям, учреждениям и организациям; личного состава военизированной и профессиональной пожарной охраны; военных представительств Министерства обороны на промышленных предприятиях, в научно-исследовательских, конструкторских и других организациях; работников Государственной приемки продукции в объединениях и на предприятиях, на которых созданы органы Государственной приемки. Предприятия и организации, подконтрольные органам Госгортехнадзора и Госатомэнергонадзора, и организации, эксплуатирующие поднадзорные этим органам объекты, обязаны предоставлять жилые помещения должностным лицам системы указанных государственных комитетов. Аналогичная обязанность в отношении обеспечения жильем технических инспекторов ЦК профсоюза рабочих угольной промышленности возложена на обслуживаемые ими предприятия и организации. Инженерно-педагогические и другие работники профессионально-технических учебных заведений принимаются на квартирный учет базовыми предприятиями и стройками.

10. По сложившейся практике освобожденные выборные работники и технический персонал общественных организаций пред-

приятий, учреждений, организаций принимаются на квартирный учет на соответствующем предприятии, в учреждении, организации.

11. Каждая семья может состоять на квартирном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору) и в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

1. Согласно комментируемому пункту и пункту 8 Правил одна и та же семья может состоять на квартирном учете в двух местах: на соответствующем предприятии, в учреждении, организации, а также параллельно в исполкоме Совета народных депутатов того населенного пункта, где данная семья проживает. Этим самым внесены значительные изменения в порядок взятия на квартирный учет, установленный пунктами 1 и 3 Положения 1974 года.

2. Если члены семьи работают на разных предприятиях, в учреждениях, организациях, то такая семья принимается на учет по месту работы одного из членов семьи.

Выбор между несколькими предприятиями, учреждениями, организациями зависит исключительно от усмотрения членов семьи и является обязательным для соответствующего предприятия, учреждения, организации. Иначе говоря, администрация (орган общественной организации) и профсоюзный комитет не вправе отказать в принятии на квартирный учет своего работника с семьей, предложив им стать на учет по месту работы другого члена семьи. Не является основанием к отказу, в частности, то обстоятельство, что данное предприятие (учреждение, организация) ранее уже улучшало жилищные условия этой семьи.

3. Обычно заявителем при взятии семьи на квартирный учет в обоих местах выступает одно и то же лицо. Однако нет никаких юридических препятствий для того, чтобы семья сделала другой выбор, при котором заявителем в исполкоме местного Совета будет не тот член семьи, который выступал в этом качестве по месту работы.

4. Положение о том, что семья (помимо исполкома местного Совета) может состоять на квартирном учете по месту работы только одного из членов семьи, преследует цель исключить параллельное пребывание на квартирном учете по месту работы одних и тех же лиц. Однако это не лишает права на самостоятельное улучшение жилищных условий членов распавшейся или разукрупнившейся семьи. Например, если родители и проживающие вместе с ними дочь, ее муж и ребенок нуждаются в улучшении жилищных условий, они вправе соответственно разделить-

ся: дочь, зять и ребенок могут стать на учет отдельно (по месту работы дочери или зятя, а также в исполкоме), а родители, в свою очередь, могут таким же образом стать на учет вдвоем.

5. Содержащееся в комментируемом пункте ограничение о пребывании семьи на квартирном учете по месту работы только одного из членов семьи относится и к случаям пребывания семьи в контрольном списке, предусмотренном абзацем 4 пункта 9 Правил, а также на квартирном учете по месту бывшей работы пенсионера или по месту обслуживания (пункт 10 Правил).

6. Указанные ограничения не касаются принятия на квартирный учет лиц, состоящих на учете для вступления в жилищно-строительный кооператив и отвечающих требованиям, предусмотренным комментируемыми Правилами. Для принятия на квартирный учет не требуется, чтобы эти лица были предварительно сняты с кооперативного учета. Напротив, абзац 2 пункта 3 Правил учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив, предусматривает, что семья может одновременно состоять на кооперативном и квартирном учете.

12. В исполнительных комитетах местных Советов народных депутатов ведение квартирного учета возлагается на отделы по учету и распределению жилой площади, а там, где таких отделов нет,— на должностных лиц, назначенных решением исполнительного комитета. На предприятиях, в учреждениях, организациях учет ведется жилищно-бытовыми (жилищно-коммунальными) отделами, а в случае их отсутствия — работниками, назначенными администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации по согласованию с профсоюзным комитетом.

1. Отдел по учету и распределению жилой площади исполкома местного Совета, а там, где такого отдела нет,— должностное лицо, назначенное решением исполкома, ведут текущую работу по квартирному учету. Указанное структурное подразделение (должностное лицо) принимает заявления граждан о постановке на квартирный учет в исполкоме местного Совета, а также решения о зачислении на учет и предоставлении жилых помещений по месту работы; проверяет представленные документы, передает их в общественную комиссию по жилищным вопросам при исполкоме и готовит проекты решений исполкома; ведет документальный учет граждан, состоящих на учете в исполкоме; проводит ежегодную перерегистрацию указанных граждан; готовит предложения по снятию граждан с учета; участвует в подготовительной работе по вопросам распределения и предоставления жилых помещений;

оформляет ордера на жилые помещения; рассматривает заявления, жалобы и предложения граждан по вопросам, относящимся к его компетенции, а также выполняет другие аналогичные функции, возложенные на него местным Советом народных депутатов и его исполкомом.

2. На предприятиях, в учреждениях, организациях текущую работу по ведению квартирного учета и другие соответствующие функции осуществляют жилищно-бытовые (жилищно-коммунальные) отделы. Если эти и подобные им структурные подразделения отсутствуют, указанные функции возлагаются на работника, назначенного приказом администрации предприятия, учреждения, организации (решением органа общественной организации), согласованным с профсоюзным комитетом.

13. На квартирный учет принимаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане:

1) обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется исполнительными комитетами областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов. Этот уровень периодически пересматривается указанными органами;

2) проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям. Перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются не соответствующими санитарным и техническим требованиям, определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерством здравоохранения УССР и Госстроем УССР;

3) страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень этих заболеваний утверждается Министерством здравоохранения УССР по согласованию с Украинским республиканским советом профессиональных союзов. Порядок выдачи медицинских заключений указанным больным устанавливается Министерством здравоохранения УССР;

4) проживающие по договору поднайма жилого помещения в домах государственного или общественного жилищного фонда либо по договору найма жилого помещения в домах жилищно-строительных кооперативов;

5) проживающие не менее 5 лет по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности;

6) проживающие в общежитиях;

7) проживающие в одной комнате по две и более семьи, независимо от родственных отношений, или лица разного пола старше 9 лет, кроме супругов.

1. Комментируемый пункт содержит общие основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, наличие которых дает право быть принятым на квартирный учет.

Термином «граждане», который употребляется в абзаце 2 пункта 13 Правил, охватываются все лица, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, в том числе собственники жилых домов и члены жилищно-строительных кооперативов (см. пункт 5 Правил).

2. Нуждаемость в улучшении жилищных условий может носить различный характер: количественный (недостаточность размера жилого помещения), качественный (например, проживание в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям). Могут быть и другие критерии нуждаемости, о которых будет сказано ниже.

При этом речь идет не вообще о нуждаемости в улучшении жилищных условий, а лишь о тех временных критериях, которые определены, исходя из условий и возможностей, существующих на момент их установления. По мере дальнейшего развертывания жилищного строительства и улучшения на этой основе обеспеченности населения жильем упомянутые критерии будут соответственно пересматриваться. Поэтому часть 2 статьи 34 ЖК УССР предусматривает установление законодательством Союза ССР и Украинской ССР других оснований признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий, помимо тех, которые перечислены в Кодексе, а в подпункте 1 пункта 13 Правил говорится о периодическом пересмотре уровня жилой площади, отсутствие которого влечет признание гражданина нуждающимся в улучшении жилищных условий.

3. Согласно пункту 1 статьи 34 ЖК УССР нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, обеспеченные жилой площадью ниже уровня, который определяется в порядке, устанавливаемом Советом Министров УССР и Укрсовпрофом. Решая этот вопрос в Правилах, Совет Министров Украинской ССР и Укрсовпроф сохранили ранее действовавший порядок, согласно которому указанный уровень (учетную норму) на местах устанавливают облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы совместно с советами профсоюзов. Это обусловлено тем, что в различных частях республики существуют разные условия и возможности обеспечения граждан жильем.

При установлении учетной нормы принимаются во внимание размер жилищного фонда, объемы жилищного строительства, категории населенных пунктов, численность и темпы роста их населения, уровень и перспективы развития народного хозяйства, обеспеченность трудовыми ресурсами и т. п. На определение учетной нормы оказывает также влияние уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью, устанавливаемый согласно абзацу 3 пункта 53 Правил. Минимальный уровень (подпункт 1 пункта 13 Правил) определяется, в частности, с таким расчетом, чтобы между ним и уровнем средней обеспеченности (абзац 3 пункта 53 Правил) существовал определенный разрыв, иначе может случиться так, что семья, только что получившая квартиру из расчета уровня средней обеспеченности, чуть ли не сразу же вновь приобретет право быть принятой на квартирный учет.

4. Наличие или отсутствие указанного основания для принятия на квартирный учет определяется путем деления размера жилой площади (суммы площадей жилых комнат без учета площади встроенных шкафов), занимаемой соответствующей семьей, на число совместно проживающих членов семьи (в том числе проживающих в данном жилом помещении бывших членов семьи). Это вытекает из положений части 1 статьи 64, части 1 статьи 145 и части 1 статьи 156 ЖК УССР о равенстве прав нанимателей жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда (членов ЖСК, собственников жилых домов) и членов их семей в области пользования жилым помещением. Если полученный результат окажется ниже установленного минимума, то данная семья признается нуждающейся в улучшении жилищных условий по основанию, предусмотренному подпунктом 1 пункта 13 Правил, и зачисляется на учет.

При подсчете принимаются во внимание и временно отсутствующие члены семьи, за которыми по закону (статьи 71 и 73 ЖК УССР) сохраняется данное жилое помещение. Лица, не имеющие самостоятельного права на жилую площадь (поднаниматели, временные жильцы и другие), из подсчета исключаются. В случае, если условием принятия на учет является определенная продолжительность проживания в данном населенном пункте, из подсчета исключаются также члены семьи, не отвечающие указанному требованию, кроме супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей (абзац 1 пункта 15 Правил).

Здесь следует подчеркнуть, что в расчет берется вся жилая площадь, занимаемая данной семьей, и выводится часть жилой площади, приходящейся в среднем на одного члена семьи, исключая случаи, когда в составе семьи имеется больной, которому согласно медицинскому заключению выделена отдельная комната (см. об этом ниже). Это правило применяется как в случаях,

когда семья ходатайствует о принятии на квартирный учет в полном составе, так и тогда, когда на учет желает стать выделяющаяся из нее отдельная семья (лицо).

5. Заявления отдельных членов семьи о том, что фактически они занимают меньшую часть жилой площади квартиры, так как проживают в меньшей комнате, лишены правового значения. Как указывалось выше, согласно действующему законодательству совместно проживающие члены семьи имеют равные права на пользование всей жилой площадью, а не только комнатой, в которой расположена их спальня. Ввиду этого наличие в квартире неравных по величине комнат само по себе не влияет на расчет размера жилой площади, исчисляемого в среднем на члена семьи. Изложенное относится и к определению нуждаемости в улучшении жилищных условий собственника дома и членов его семьи, проживающих вместе с ним в указанном доме. В отличие от нанимателей, которые занимают определенное жилое помещение, обусловленное договором найма, право членов семьи собственника дома на пользование жилым помещением обычно не ограничено какой-либо его конкретной частью. Поэтому в таких случаях вся жилая площадь дома делится на количество проживающих в нем членов семьи, включая собственника. Проживающие в доме наниматели и члены их семей при определении нуждаемости собственника дома и членов его семьи в расчет не принимаются.

6. Согласно подпункту 2 пункта 13 Правил основанием нуждаемости является проживание в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям, которые необходимы, исходя из интересов здоровья граждан.

Постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 года № 189 определен порядок обследования состояния жилых домов в целях установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания (СП УССР. 1984. № 5. Ст. 31). Признание жилого дома (жилого помещения) несоответствующим санитарным и техническим требованиям и непригодным для проживания производится решением исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов.

В указанном выше постановлении предусмотрено также, что перечень случаев, когда жилые дома (жилые помещения) признаются несоответствующими санитарным и техническим требованиям и непригодными для проживания, определяется Министерством жилищно-коммунального хозяйства УССР, Министерством здравоохранения УССР и Госстроем УССР. Основной

целью данного постановления является решение вопросов, связанных с исключением жилых домов и жилых помещений из жилищного фонда (статья 7 ЖК УССР). Для того чтобы придать упомянутому выше перечню юридическое значение при решении вопросов принятия граждан на квартирный учет, указание об этом перечне включено в подпункт 2 пункта 13 Правил. Впредь до принятия решения перечисленными органами исполкомы местных Советов руководствуются прежними критериями признания жилых домов (жилых помещений) непригодными для проживания. К числу непригодных относятся, в частности, неприспособленные для жилья помещения, бараки, а также дома и квартиры, проживание в которых противопоказано ввиду их неудовлетворительного санитарного или технического состояния (например, каменные дома с фактическим износом свыше 70 процентов, деревянные дома и дома со стенами из прочих материалов с фактическим износом свыше 65 процентов). Непригодным может быть признано и жилое помещение с соответствующими неустранимыми дефектами по освещению и т. п. Непригодным для жилья будет также считаться такое помещение, которое само по себе отвечает установленным стандартам, но проживание в нем невозможно вследствие внешних отрицательных факторов, например, при нахождении дома в санитарно-защитной зоне предприятия.

Если непригодным для жилья является все помещение, занимаемое данной семьей, то она берется на квартирный учет независимо от размера жилой площади. В случае непригодности только части помещения, например, одной комнаты в квартире, состоящей из нескольких комнат, нуждаемость семьи в улучшении жилищных условий определяется обеспеченностью жилой площадью ниже установленного уровня (подпункт 1 пункта 13 Правил), причем площадь непригодной части помещения при подсчете исключается.

7. На квартирный учет принимаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий по состоянию здоровья — страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в коммунальной квартире или в одной комнате с членами своей семьи. Перечень этих заболеваний в соответствии с подпунктом 3 пункта 13 Правил определен Министерством здравоохранения УССР по согласованию с Укрсовпрофом.

8. Указанный Перечень включает в себя:

I. Заболевания сердечно-сосудистой системы

1) Ревматические и другие органические поражения сердца с нарушением кровообращения II Б — III степеней.

2) Состояние после перенесенного инфаркта миокарда со стенокардией IV функционального класса и недостаточностью кровообращения II Б — III степеней.

3) Гипертоническая болезнь, осложненная органическими нарушениями кровообращения головного мозга.

II. Заболевания органов дыхания

1) Тяжелая форма бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II—III степеней.

2) Хронический бронхит, эмфизема легких, пневмосклероз, осложненные легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней.

3) Гангрена, абсцесс легких, осложненные легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней. Бронхоэктатическая болезнь (распространенная форма), осложненная легочно-сердечной недостаточностью II—III степеней.

III. Заболевания опорно-двигательного аппарата

1) Тяжелые формы остеомиелита с фистулами и большим количеством гнойных выделений.

2) Двусторонние высокие ампутации нижних конечностей (в случае невозможности протезирования).

IV. Нервно-сосудистые заболевания

1) Органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функции конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, сирингомиелия, детский церебральный паралич).

2) Последствия расстройств кровообращения головного и спинного мозга, а также последствия воспалительных заболеваний центральной нервной системы в виде параличей или парезов конечностей, гиперкинезов и расстройств функций тазовых органов.

3) Облитерирующий эндартериит с осложнениями, приведшими к ампутации конечностей.

V. Психические заболевания

1) Психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы).

2) Другие хронические психические состояния или слабоумие вследствие органических заболеваний головного мозга.

3) Умственная отсталость любого происхождения, при которой больной нуждается в постороннем уходе.

4) Тяжелые формы неврозов, при которых больные подлежат периодическому лечению в психиатрических стационарах.

VI. Туберкулез легких и других органов

Активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки.

VII. Заболевания кожи

1) Проказа.

2) Экзема, нейродермит (распространенные формы с обширными очагами поражения, не поддающиеся лечению).

3) Псориаз (чешуйчатый лишай) — распространенные формы; грибовидный микоз — эритродермическая и распространенные формы.

4) Пузырчатка акантолитическая с обширным поражением кожи.

VIII. Другие заболевания

1) Каловые, мочевые и влагалищные свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус.

2) Неизлечимые формы недержания мочи и кала (любого происхождения).

9. Лица, страдающие заболеваниями, указанными в разделе I, пункте 2 раздела II, пункте 2 раздела III, пункте 3 раздела IV Перечня, могут проживать в коммунальной квартире, но в отдельной от членов семьи комнате, и принимаются на учет при отсутствии такой комнаты. Те же, кто страдает заболеваниями, перечисленными в пунктах 1 и 3 раздела II, пункте 1 раздела III, пунктах 1 и 2 раздела IV, а также в разделах V—VIII Перечня, принимаются на учет, если проживают в коммунальной квартире либо не имеют отдельной от семьи комнаты в изолированной квартире.

В связи с этим следует отметить, что отдельной комнатой считается не только изолированная, но и неизолированная (связанная с другой общим входом) комната.

10. Под коммунальной квартирой, о которой говорится в подпункте 3 пункта 13 Правил, обычно понимается квартира, в которой проживает два или более нанимателя. Однако соответствующие жилищные условия, вызывающие нуждаемость в их улучшении, могут сложиться и у некоторых других пользователей — членов ЖСК и граждан, владеющих домом на праве личной собственности (и членов их семей), например вследствие раздела квартиры (дома) между супругами или смерти члена ЖСК (собственника дома), имеющего нескольких наследников. Исходя из пункта 5 Правил эти категории пользователей принимаются на квартирный учет наравне с гражданами, проживающими в домах государственного и общественного жилищного фонда, следовательно, и в случаях, указанных в подпункте 3 пункта 13 Правил.

При этом проживание в доме личного собственника нанимателя и членов его семьи (это тем более касается нанимателя и членов его семьи в доме ЖСК) в расчет не принимается. В частности, такое проживание не создает условий для применения комментируемого подпункта к собственнику дома и членам его семьи.

11. Подпункт 3 пункта 13 Правил касается только лиц, имеющих соответствующее заболевание со всеми указанными в Перечне признаками.

12. Требования, которым должны отвечать жилищные условия больных, устанавливаются медицинским заключением. Его выдает врачебно-консультационная комиссия (ВКК) лечебно-профилактического учреждения (см. комментарии к пункту 18 Правил). При принятии решения ВКК руководствуется Перечнем, Инструкцией и рекомендациями Министерства здравоохранения УССР.

В медицинском заключении (пункт 1) указываются диагноз — основное заболевание, а также имеющиеся у больного сопутствующие заболевания и осложнения, предусмотренные Перечнем, и делается ссылка на соответствующий раздел и пункт Перечня. Далее конкретно определяется вид жилой площади, на которой не может проживать данный больной. Выводы ВКК излагаются на специальном бланке, форма которого утверждена Министерством здравоохранения УССР, и заверяются штампом и печатью лечебно-профилактического учреждения.

Давая заключение, ВКК не проверяет жилищных условий больного, а исходит лишь из медицинских критериев. Наличие или отсутствие оснований для взятия больного (семейного — с семьей) на квартирный учет (подпункт 3 пункта 13 Правил) устанавливает исполком местного Совета либо администрация (орган общественной организации) и профсоюзный комитет, которые принимают во внимание как упомянутое заключение (см. комментарии к пункту 20 Правил), так и жилищные условия соответствующего лица: вид жилого помещения (отдельная или коммунальная квартира), наличие в нем отдельной комнаты для больного.

13. Принятие на квартирный учет производится, если вид жилого помещения (коммунальная квартира) не соответствует требуемому для данного больного виду (отдельной квартире), независимо от числа имеющихся комнат, а также если больному нельзя выделить отдельную от членов семьи комнату. Например, больной, занимающий с семьей одну комнату (однокомнатную квартиру), в любом случае принимается на квартирный учет. Сложнее обстоит дело, когда семья, имеющая в своем составе больного, проживает в квартире, состоящей из двух и более комнат. Такая семья принимается на учет по указанному осно-

ванию в случае, когда при выделении больному отдельной комнаты у семьи все равно была бы нуждаемость в улучшении жилищных условий.

Например, семья из 4 человек проживает в Житомире и занимает двухкомнатную квартиру площадью 30 кв. м (комнаты 14 и 16 кв. м). Если бы согласно медицинскому заключению в исключительное пользование больного выделили одну комнату (14 кв. м), в другой оказалось бы 3 человека и на каждого из них приходилось 5,3 кв. м (16:3), что меньше установленной для этого города учетной нормы — 6 кв. м. Аналогичное право возникает в случае, когда в результате выделения больному одной комнаты в другой должны будут проживать разнополые лица.

14. Нуждающимися в улучшении жилищных условий считаются также лица, не имеющие самостоятельного права на жилое помещение. Таков, в частности, юридический статус поднанимателя жилой площади в доме государственного или общественного жилищного фонда. В отличие от нанимателя поднаниматель независимо от продолжительности проживания в данном помещении не приобретает самостоятельного права на пользование им и на возобновление договора поднайма. По истечении срока договора, а в соответствующих случаях — независимо от этого, он должен освободить помещение. В случае отказа поднаниматель и члены его семьи подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения (статья 97 ЖК УССР). Аналогичным является и статус нанимателя жилой площади в доме жилищно-строительного кооператива (часть 4 статьи 144 ЖК УССР). Исходя из этого, наниматели жилых помещений в домах ЖСК (но не члены кооператива и их семьи) и указанные выше поднаниматели в соответствии с подпунктом 4 пункта 13 Правил считаются нуждающимися в улучшении жилищных условий в силу своего правового положения. То же можно сказать о временных жильцах (статья 98 ЖК УССР), не имеющих другого жилого помещения, хотя бы и отвечающих иным требованиям Правил (в частности, пункту 15).

В практике возникают вопросы об основаниях принятия на квартирный учет лиц, состоящих в фактических брачных отношениях с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда и поселившихся на его жилой площади с целью создания семьи. В силу статей 64 и 65 ЖК УССР такие лица, вселившиеся в установленном порядке, приобретают самостоятельное право пользования жилым помещением. Поэтому они принимаются на квартирный учет по тем же основаниям, что и упомянутые выше наниматели и другие члены их семей. Положения подпункта 4 пункта 13 Правил к ним не применяются.

15. На местах нередко не делают различия между поднанимателями жилой площади в домах государственного и общественного жилищного фонда и нанимателями жилой площади в домах ЖСК, с одной стороны, и нанимателями жилой площади в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности,— с другой, смешивают эти понятия, что является серьезной ошибкой, влияющей на право быть принятым на квартирный учет. В связи с этим следует подчеркнуть, что в отличие от первых у нанимателя жилой площади в доме, принадлежащем гражданину, в соответствии с договором найма возникает самостоятельное право пользования этой жилой площадью (статьи 158 и 159 ЖК УССР). Поэтому Положение 1974 года не предусматривало специальных оснований для взятия на квартирный учет нанимателей в домах индивидуального жилищного фонда. Они принимались на учет на тех же основаниях, что и наниматели в домах государственного и общественного жилищного фонда, в частности, при недостаточности размера или непригодности жилья.

Новое жилищное законодательство внесло значительные коррективы в решение данного вопроса. Статья 34 ЖК УССР в числе других оснований для признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий предусмотрела проживание в течение длительного времени по договору найма в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности (пункт 5). В подпункте 5 пункта 13 Правил применительно к данному случаю установлено, что длительным считается проживание в качестве нанимателя в таких домах не менее 5 лет.

16. В связи с изложенным необходимо иметь в виду следующее. На нанимателей в домах личных собственников в полной мере распространяются основания нуждаемости в улучшении жилищных условий, предусмотренные подпунктами 1—3, 7 пункта 13 Правил (они также входят в число тех граждан, о которых говорится в абзаце 2 этого пункта). В перечисленных же подпунктах не содержится условия о сроке проживания в соответствующих жилищных условиях. При наличии таких оснований наниматели в домах индивидуального жилищного фонда (как и другие граждане) принимаются на квартирный учет в соответствии с этими подпунктами, а не подпунктом 5 пункта 13 Правил, то есть независимо от срока проживания по договору найма. Подпункт же 5 пункта 13 Правил применяется только тогда, когда жилищные условия указанных в нем лиц не позволяют принять их на учет по другим основаниям, предусмотренным данным пунктом. Лишь в этом случае требуется наличие установленного срока проживания в домах индивидуальных собственников. Таким образом, подпункт 5 пункта 13 Правил представляет собой дополнительное, ранее отсутствовавшее основание принятия на учет

лиц, поселившихся в качестве нанимателей в домах индивидуального жилищного фонда (имеется в виду поселение с соблюдением установленных для этого правил: заключением договора найма, его регистрацией, пропиской и т. п.).

17. Касаясь вопроса о пятилетнем сроке проживания, установленном подпунктом 5 пункта 13 Правил, следует иметь в виду, что не требуется проживания нанимателя в течение указанного времени только в одном доме. Возможно проживание в домах, принадлежащих разным гражданам, с тем, чтобы общий срок проживания в таких домах в качестве нанимателя был не менее указанного выше.

18. Срок проживания в домах индивидуальных собственников, предусмотренный в подпункте 5 пункта 13 Правил, не следует смешивать с продолжительностью времени постоянного проживания в данном населенном пункте, которое может быть установлено в соответствии с абзацем 1 пункта 15 Правил. Как известно, абзац 2 пункта 15 Правил предусматривает, что граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются на квартирный учет независимо от продолжительности проживания в данном населенном пункте. В связи с этим иногда возникает вопрос о том, распространяется ли требование подпункта 5 пункта 13 Правил о пятилетнем сроке проживания в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности, на первоочередников. При его решении следует иметь в виду, что пункт 15 Правил в целом и его абзац 2, в частности, регулирует только условия принятия граждан на учет, но не основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий. Такое основание содержится, в частности, в подпункте 5 пункта 13 Правил, который не предусматривает исключений в отношении какой-либо категории граждан. Более того, в упоминавшемся выше абзаце 2 пункта 15 Правил подчеркивается, что и первоочередники должны иметь предусмотренные Правилами основания принятия на учет. Поэтому требования подпункта 5 пункта 13 Правил, как и другие требования этого пункта, в равной мере относятся ко всем соответствующим лицам, в том числе к первоочередникам, если они принимаются на учет именно по данному основанию.

Вместе с тем следует иметь в виду, что некоторые категории граждан, в том числе первоочередников, принимаются на учет на льготных основаниях (см. пункт 14 Правил и комментарий к нему). Поэтому при наличии таких оснований соответствующие лица принимаются на учет не по подпункту 5 пункта 13, а по пункту 14 Правил, в котором отсутствует требование о сроке проживания в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности.

19. Содержание подпункта 5 пункта 13 Правил исключает возможность его применения к членам семьи собственника жилого дома. Согласно действующему законодательству члены семьи собственника, проживающие совместно с ним в принадлежащем ему доме, как правило, пользуются жилым помещением наравне с собственником дома. Прекращение семейных отношений с собственником дома не лишает их права пользования занимаемым помещением (статья 156 ЖК УССР). Выселение членов семьи собственника дома возможно лишь в случае их систематического неправомерного поведения (статья 157 ЖК УССР). Иначе говоря, юридический статус членов семьи собственника дома отличается от статуса нанимателя жилой площади в таком доме. Это следует иметь в виду и в случаях, когда члены семьи заключают с собственником договор найма жилого помещения с тем, чтобы обойти закон, искусственно создать условия для применения подпункта 5 пункта 13 Правил.

20. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются граждане, проживающие в общежитиях. Это объясняется особым правовым режимом общежитий, специфическими условиями проживания в них, меньшим кругом прав соответствующих лиц по сравнению с правами нанимателей обычных жилых помещений.

Общежитиями являются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома, используемые для проживания в период работы или учебы рабочих, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан (часть 1 статьи 127 ЖК УССР). Таким образом, общежития предназначены для временного проживания указанных лиц (статья 6 ЖК УССР).

В последние годы наряду с общежитиями, предназначенными для проживания одиноких граждан, когда жилое помещение находится в совместном пользовании нескольких лиц, не состоящих в семейных отношениях, стало шире практиковаться создание общежитий для проживания семей, в которых жилое помещение находится в обособленном пользовании семьи. Постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 сентября 1981 года № 496 установлен порядок использования домов для малосемейных в качестве семейных общежитий (СП УССР. 1981. № 10. Ст. 78). Решение о таком использовании домов для малосемейных принимается администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или иной общественной организации и соответствующим профсоюзным комитетом и комитетом комсомола до начала строительства дома.

Определение правового режима жилых домов (жилых помещений) и, в частности, установление, являются ли они общежитиями, нередко представляет некоторые трудности. Для этого не-

обходимо выяснить следующие обстоятельства: построен ли дом, в котором расположено жилое помещение, в качестве общежития либо специально переоборудован для этих целей; зарегистрирован ли он в качестве общежития в исполкоме районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов (часть 2 статьи 127 ЖК УССР); имеется ли заключение органов и учреждений санитарно-эпидемиологической службы о приемке общежития в эксплуатацию и их разрешение на заселение дома как общежития; вынесено ли совместное решение администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета и комитета комсомола о предоставлении жилой площади в общежитии (часть 2 статьи 128 ЖК УССР); выдавался ли на основании этого решения администрацией предприятия, учреждения, организации специальный ордер на вселение гражданина на предоставленную жилую площадь (статья 129 ЖК УССР); имеются ли наряду с жилыми комнатами помещения для проведения культурно-просветительных мероприятий, бытового обслуживания проживающих; обеспечены ли проживающие мебелью, постельными принадлежностями, есть ли инвентарь, специальное оборудование и предметы культурно-бытового назначения, необходимые для проживания в общежитии, и соответствующее коммунально-бытовое обслуживание (уборка, смена постельного белья и т. п.); имеется ли специальный обслуживающий персонал (комендант, воспитатель и др.); взимается ли оплата за проживание по ставкам, установленным для общежитий (см. пункт 22 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года № 2 «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» — Рад. право. 1985. № 7. С. 81). В этих домах должны быть также Правила внутреннего распорядка для проживающих в общежитии и функционировать органы общественного самоуправления (совет общежития).

В зависимости от результатов выяснения решается вопрос о том, распространяется ли на данное жилое помещение правовой режим общежития. Иногда отдельные из приведенных выше признаков отсутствуют. В таких случаях вывод о том, является ли спорное помещение общежитием или нет, делается на основе оценки значимости имеющихся признаков, анализа их совокупности. Если будет установлено, что данное помещение не отвечает требованиям, предъявляемым к общежитию, и используется как обычное ведомственное жилое помещение, то зачисление на квартирный учет проживающих в нем лиц будет зависеть от наличия таких оснований, как отсутствие установленного уровня

жилой площади, несоответствие жилого помещения санитарным и техническим требованиям и т. д.

21. На практике иногда возникают ошибки при взятии на квартирный учет лиц, проживающих в домах для малосемейных. Некоторые работники необоснованно считают, что сам факт проживания в таких домах является основанием для принятия на учет. Между тем такое право принадлежит лишь тем, кто проживает в домах для малосемейных, используемых в качестве семейных общежитий, о чем говорилось выше. Дома же для малосемейных, относительно которых не принято решения о таком их использовании, рассматриваются как обычные жилые дома (абзац 4 пункта 1 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 сентября 1981 года). Лица, проживающие в них, обладают всей полнотой прав по договору найма жилого помещения (правом на бронирование, правом на обмен и т. п.). На указанные дома полностью распространяется действие комментируемых Правил. Поэтому зачисление на квартирный учет лиц, проживающих в таких домах, производится в зависимости от размера жилой площади, ее пригодности для проживания и т. п. Изложенное относится и к тем, кто проживает в домах гостиничного типа (но не в общежитиях гостиничного типа).

22. К тем, кто нуждается в улучшении жилищных условий, относятся также проживающие в одной комнате по две и более семьи, независимо от родственных отношений, или лица разного пола старше 9 лет, исключая проживание в одной комнате супругов, которое не является основанием для принятия на квартирный учет.

Содержащаяся в подпункте 7 пункта 13 Правил оговорка «кроме супругов» отнюдь не означает, что они вообще не принимаются в расчет и что требуется, чтобы с ними проживало, по крайней мере, еще два лица разного пола. Достаточно, чтобы кроме них, в той же комнате проживало еще одно лицо старше 9 лет. Комментируемое положение распространяется и на семьи, где нет детей, но имеются другие лица разного пола.

Если в одной комнате с родителями проживает несколько детей разного пола, то необязательно, чтобы все они были старше 9 лет. Рассмотрим вначале случай, когда семья состоит из супругов и одного ребенка старше 9 лет. Поскольку он является лицом другого пола по отношению к одному из родителей, то семья имеет основания для принятия на квартирный учет согласно комментируемому подпункту. Поэтому наличие в данной семье других детей, хотя бы и моложе 9 лет, не может служить препятствием для зачисления на учет, ибо и без них есть необходимые для этого основания. В неполной семье достаточно одного ребенка старше 9 лет, если он иного пола, чем проживающий в одной комнате с ним родитель.

23. Не является основанием для применения подпункта 7 пункта 13 Правил проживание в одной комнате с нанимателем жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда поднанимателя, а при решении вопроса о взятии на учет члена жилищно-строительного кооператива или собственника части жилого дома либо членов их семей — проживание с ними нанимателя.

24. Возможности принятия граждан на учет по основанию подпункта 7 пункта 13 Правил значительно расширены по сравнению с Положением 1974 года. Во-первых, снижен с 12 до 9 лет возраст детей, который принимается во внимание в таких случаях. Во-вторых, отпало существовавшее ранее ограничение относительно размера жилого помещения, которое было связано с уровнем средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте.

25. Перечень оснований для принятия на квартирный учет, содержащийся в пункте 13 Правил, является исчерпывающим. Не являются, в частности, основаниями для принятия на учет: отсутствие дополнительной жилой площади у лиц, имеющих право пользования ею; проживание нанимателей в пригодных для жилья и достаточных по размеру служебных помещениях или в домах предприятий, учреждений и организаций важнейших отраслей народного хозяйства (статья 114 ЖК УССР), в том числе при прекращении трудовых отношений с ними; проживание лиц, указанных в абзаце 3 пункта 52 Правил, в квартирах, расположенных на верхних этажах в домах без лифтов. Лица, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, также принимаются на квартирный учет исходя из критериев нуждаемости в улучшении жилищных условий, установленных Правилами. С другой стороны, не может служить причиной отказа в принятии на учет гражданина, нуждающегося в улучшении жилищных условий, то обстоятельство, что он по характеру своих трудовых отношений должен проживать в служебном жилом помещении.

26. Для принятия на квартирный учет достаточно наличия одного из оснований, предусмотренных в пункте 13 Правил. Поэтому, например, лица, проживающие в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям, поднаниматели, граждане, проживающие в общежитиях (подпункты 2, 4, 6 пункта 13 Правил), и т. п. принимаются на учет независимо от размера занимаемой жилой площади — основания, установленного подпунктом 1 пункта 13 Правил.

27. Исходя из того, что на квартирный учет согласно абзацу 1 пункта 13 Правил принимаются граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, такая нуждаемость, предусмотренная действующим законодательством, должна быть налицо на момент

рассмотрения вопроса о принятии гражданина на квартирный учет. Наличия соответствующего основания лишь в прошлом недостаточно для положительного решения данного вопроса. Это, в частности, необходимо иметь в виду, учитывая установленную теперь возможность пребывания граждан на учете и по месту работы, и в исполкоме местного Совета (абзац 2 пункта 8 Правил). Например, работник был принят на учет по месту работы в связи с отсутствием учетной нормы. Через некоторое время у него несколько улучшились жилищные условия, однако недостаточно для снятия с учета (см. комментарий к подпункту 1 пункта 26 Правил). Если он обратится в исполком с просьбой о принятии на учет после этого, то у него уже не будет основания, предусмотренного подпунктом 1 пункта 13 Правил. Сам же факт пребывания гражданина на учете в одном месте не является основанием для взятия его на учет в другом.

28. Основания для принятия граждан на квартирный учет определяются исходя из жилищных условий по месту постоянного жительства. Обычно им является населенный пункт, в котором граждане становятся на квартирный учет (абзацы 1 и 2 пункта 8, абзац 1 пункта 15 Правил). Лишь в случаях, специально оговоренных в законодательстве (абзац 4 пункта 16 Правил), указанные выше основания определяются исходя из жилищных условий граждан в другом населенном пункте (где они проживают).

14. Нуждающимися в улучшении жилищных условий признаются также проживающие в коммунальных или в неблагоустроенных применительно к условиям данного населенного пункта квартирах: инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненные к ним в установленном порядке лица; Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда, лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; лица, пребывавшие в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн, а также другие лица, принимавшие участие в боевых операциях по защите СССР; работники, длительное время добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации.

Длительность времени добросовестной работы на одном предприятии, в учреждении, организации устанавливается: для принятия на учет по месту работы — трудовым коллективом предприятия, учреждения, организации, а по месту жительства — исполнительным комитетом Совета народных депутатов данного

населенного пункта совместно с советом профсоюзов, но не может быть менее 15 лет.

В этот период включается также:

1) время, когда работник предприятия, учреждения, организации находился на действительной срочной военной службе либо на выборной должности при условии возвращения после увольнения с военной службы или окончания полномочий по выборной должности на место прежней работы;

2) время работы на другом предприятии, в учреждении, организации в случае их реорганизации, а также перевода работника по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов на работу на вновь созданное предприятие, в организацию, расположенные в том же населенном пункте.

По решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах могут предусматриваться для рабочих и служащих, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений, а также новаторов и передовиков производства, добившихся высоких показателей в труде и активно участвующих в общественной жизни, льготные основания признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий при обеспечении жилой площадью по месту работы (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241 — СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34).

1. В комментируемом пункте значительно расширен по сравнению с Положением 1974 года круг лиц, принимаемых на квартирный учет на льготных основаниях. Ныне льготы предоставлены инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам; Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней; лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых действий по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР (подробнее об этих категориях граждан см. комментарии к пункту 44 Правил).

2. Льготой при взятии на учет, как и раньше, пользуются работники, длительное время добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации.

В различных правовых актах, в зависимости от цели, которую ставит правотворческий орган, предъявляются различные требо-

вания к длительности времени работы. Так, например, в соответствии с Положением о медали «Ветеран труда» для ее получения необходим долголетний общий трудовой стаж (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1974. № 4. Ст. 76). Напротив, Статут ордена Трудовой Славы предусматривает, что одним из условий награждения этим орденом является долголетний труд на одном предприятии, в учреждении, колхозе или совхозе, в одном учебно-воспитательном учреждении (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1984. № 26. Ст. 459). Аналогичным образом решен данный вопрос в абзаце 1 пункта 14 Правил.

3. Определение длительности времени работы на одном предприятии, в учреждении, организации, необходимой для принятия на квартирный учет, согласно комментируемому пункту отнесено к компетенции трудового коллектива (для принятия на учет по месту работы) и исполкома Совета народных депутатов соответствующего населенного пункта совместно с советом профсоюзов (для принятия на учет по месту жительства).

Упомянутая выше продолжительность работы устанавливается исходя из конкретных условий, существующих соответственно на данном предприятии, в учреждении, организации и в данном населенном пункте. Однако она не может быть менее 15 лет. Требование это является общим и в полной мере относится к недавно созданным предприятиям, учреждениям, организациям или населенным пунктам.

Встречаются случаи, когда некоторые из этих органов не выносят решений по данному вопросу, ошибочно полагая, что срок работы уже урегулирован в абзаце 2 пункта 14 Правил. В действительности в Правилах продолжительность работы не определена, установлен лишь ее минимальный предел. Поэтому трудовые коллективы, исполкомы местных Советов и советы профсоюзов обязаны вынести соответствующие решения. Это предусмотрено и пунктом 4 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470. Решения, принятые по указанному вопросу, не требуют утверждения какими-либо органами.

4. По сложившейся практике в расчет принимается непрерывный период работы на одном предприятии, в учреждении, организации. Это понятие не следует смешивать с существующим в трудовом законодательстве понятием непрерывного трудового стажа. В Правилах вопросы длительности работы рассматриваются исключительно с точки зрения положений этого акта, то есть в рамках жилищного, а не трудового законодательства.

Трудовая деятельность на других предприятиях, в учреждениях, организациях, в том числе при переводе с одного на другое предприятие внутри одной системы, не засчитывается в продол-

жительность времени работы, предусмотренную абзацем 2 пункта 14 Правил. Лишь в особых, строго ограниченных случаях в нее включаются и некоторые другие периоды, если им предшествовала и за ними непосредственно следовала работа на данном предприятии, в учреждении, организации. Такие периоды учитываются при взятии на квартирный учет. Остановимся на них подробнее.

5. Согласно Конституции СССР и Конституции Украинской ССР воинская служба в рядах Вооруженных Сил СССР представляет почетную обязанность советских граждан. Лицам, выполняющим эту обязанность, предоставляется ряд льгот. В частности, в соответствии со статьей 75 Закона СССР «О всеобщей воинской обязанности» военнослужащие действительной срочной военной службы (солдаты, матросы, сержанты и старшины, проходящие службу в пределах установленных для этого сроков, курсанты военно-учебных заведений), а также офицеры запаса, призванные на действительную военную службу в соответствии с пунктом 2 статьи 66 упомянутого Закона (на два-три года), не могут быть исключены из списков очередности на получение жилой площади (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1980. № 52. Ст. 1121). Исходя из этого в предусмотренную абзацем 2 пункта 14 Правил длительность работы на одном предприятии, в учреждении, организации включается и период нахождения на действительной военной службе указанных лиц, возвратившихся после увольнения с военной службы непосредственно на место прежней работы (подпункт 1 пункта 14 Правил).

6. Действующим законодательством предусмотрены определенные льготы выборным работникам. В соответствии со статьей 118 Кодекса законов о труде УССР рабочим и служащим, освобожденным от работы вследствие избрания их на выборные должности в государственных органах, а также в партийных, профсоюзных, комсомольских, кооперативных и других общественных организациях, предоставляется после окончания их полномочий по выборной должности прежняя работа (должность), а при ее отсутствии — другая равноценная работа (должность) на том же или, с согласия работника, на другом предприятии, в учреждении, организации. Представительный характер деятельности выборных работников и указанное выше правило обусловили решение о том, что в случае возвращения непосредственно на место прежней работы в упомянутую продолжительность времени непрерывной работы включается период пребывания на выборных должностях (если же вопрос о принятии на квартирный учет решается в период нахождения этих лиц на выборных должностях, то на практике время их предыдущей работы засчитывают в продолжительность работы в данных должностях).

В связи с рассматриваемым вопросом следует отметить, что на местах к числу выборных работников иногда ошибочно относят профессорско-преподавательский состав высших учебных заведений и научных сотрудников НИИ. Должности указанных лиц замещаются по конкурсу и не считаются выборными в смысле статьи 118 Кодекса законов о труде УССР и комментируемого пункта Правил. Здесь речь идет о штатных выборных работниках соответствующих органов и организаций.

7. Согласно подпункту 2 пункта 14 Правил в длительность времени работы на одном предприятии, в учреждении, организации включается также время работы на другом предприятии, в учреждении, организации в случае их реорганизации. Под последней понимается слияние, присоединение, разделение, выделение, преобразование предприятий, учреждений, организаций.

Приведем примеры. В 1985 году был образован Государственный агропромышленный комитет УССР на базе Министерства сельского хозяйства УССР, Министерства плодоовощного хозяйства УССР, Министерства сельского строительства УССР, Министерства мясной и молочной промышленности УССР, Министерства пищевой промышленности УССР, Госкомсельхозтехники УССР, Главплодвинпрома УССР и Укрмежколхозстроя, которые были упразднены.

В Госагропром УССР переданы из Министерства заготовок УССР инспекции по закупкам и качеству сельскохозяйственных продуктов (кроме хлебных инспекций). В связи с этим Министерство заготовок УССР было преобразовано в Министерство хлебопродуктов УССР и в его подчинение из упраздняемого Министерства пищевой промышленности УССР переданы предприятия и организации хлебопекарной и макаронной промышленности с соответствующей численностью аппарата управления.

В Госагропром УССР также переданы: из Министерства легкой промышленности УССР предприятия по первичной переработке льна, других лубяных культур, а также шерсти и соответствующая численность аппарата управления; из Министерства мелиорации и водного хозяйства УССР функции экспертизы проектов и смет на мелиоративное строительство, определения лимитов на капитальные вложения и финансирование мелиоративных работ, приемки законченных строительством объектов с соответствующей численностью работников, осуществляющих эти функции.

Аппарат управления Госагропрома УССР, агропромов областей был создан за счет общей численности органов управления упраздняемых министерств, ведомств УССР и подведомственных им организаций, а значительная часть работников упраздняемых министерств и ведомств и их местных органов управления была

переведена в аппарат Госагропрома УССР, агропромов областей.

На базе строительных организаций упраздненных Укрмежколхозстроя, Министерства сельского строительства УССР, Госкомсельхозтехники УССР и других министерств и ведомств, вошедших в Госагропром УССР, созданы республиканское кооперативно-государственное объединение по агропромышленному строительству и аналогичные областные объединения.

В 1986 году Министерство строительства предприятий тяжелой индустрии УССР и Министерство промышленного строительства УССР были объединены в Министерство строительства УССР.

Генеральной схемой управления народным хозяйством УССР (1988 год) предусмотрены реорганизация, образование и упразднение отдельных министерств и ведомств УССР. В основном звене созданы новые производственные объединения, а также формируются новые организационные структуры: проектно-промышленно-строительные, производственно-торговые объединения и другие.

Работникам, перешедшим в связи с реорганизацией на новое место работы, при принятии их там на квартирный учет засчитывается соответствующий период предыдущей работы. Изложенное касается и случаев реорганизации в виде передачи цеха, отдела или иного подразделения из одного предприятия, учреждения, организации в другое.

Переход же работника при реорганизации предприятия, учреждения, организации в аналогичную по характеру деятельности организацию, которая не является правопреемником реорганизованной, не дает оснований для того, чтобы зачесть ему время предыдущей работы при решении вопроса о применении пункта 14 Правил. Изложенное относится и к другим случаям увольнения и поступления на новое место работы, в том числе в связи с сокращением численности или штата работников.

В связи с рассматриваемым вопросом следует отметить, что согласно частям 2 и 3 статьи 36 Кодекса законов о труде УССР изменение подчиненности предприятия, учреждения, организации, а также их реорганизация, за исключением такой, которая влечет сокращение численности или штата работников, не прекращает действия трудового договора. Следовательно, в этих случаях в продолжительность работы, предусмотренную абзацем 2 пункта 14 Правил, включается весь период работы на таком предприятии, в учреждении, организации как до изменения подчиненности или реорганизации, так и после.

8. Еще одно исключение, предусмотренное в подпункте 2 пункта 14 Правил, касается вновь созданных предприятий, орга-

низаций. В период работы на них (необходимый для применения этого пункта) лиц, переведенных с других предприятий, учреждений, организаций, включается время их предыдущей работы. Это производится только в случае, если перевод осуществляется по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов. Следовательно, период прежней работы при переводе рабочих и служащих на работу с одного предприятия, учреждения, организации на другое по согласованию между руководителями последних в расчет не принимается.

9. Другое необходимое условие применения подпункта 2 пункта 14 Правил вытекает из территориального принципа обеспечения граждан жильем. Оно заключается в том, что прежнее и новое место работы должны находиться в одном населенном пункте. Это касается как случаев перевода на вновь созданное предприятие, в организацию, так и указанных выше случаев перемены места работы в связи с прошедшей реорганизацией.

10. От случаев включения других периодов, о которых говорилось выше, следует отличать случаи суммирования нескольких периодов работы на одном предприятии, в учреждении, организации с перерывом между ними. Хотя, как правило, требуется непрерывная работа на одном предприятии, в учреждении, организации, однако практикой выработаны и отдельные исключения.

Так, работающая молодежь направляется предприятиями и организациями, на которые распространяется действие постановления Совета Министров СССР от 18 сентября 1959 года № 1099 (СП СССР. 1959. № 17. Ст. 139), на учебу в вузы и техникумы, а также на подготовительные отделения при вузах с условием возвращения после окончания вуза или техникума на соответствующее предприятие или в организацию. Поскольку прекращение трудовых отношений носит временный характер, работник обязан возвратиться на прежнее место работы, а администрация — принять его на работу, период учебы такого работника не прерывает продолжительности его работы на данном предприятии, в организации. При соответствующем подсчете суммируется время работы на предприятии, в организации до направления на учебу и после возвращения с нее. Время же обучения в указанную продолжительность работы не включается. Аналогичным образом решается вопрос и относительно лиц, направленных научно-исследовательскими учреждениями, высшими учебными заведениями, предприятиями и организациями в целевую аспирантуру, а также врачей, принятых в клиническую ординатуру по направлениям органов здравоохранения и ведомств. В соответствии с установленным порядком они после окончания целевой аспиран-

туры (прохождения ординатуры) обязаны вернуться в распоряжение направившего их предприятия, учреждения, организации.

Не прерывает продолжительности времени непрерывной работы и время нахождения на пенсии, если пенсионер возвращается на предприятие, в учреждение, организацию, где он работал до ухода на пенсию.

Не включается в период работы, но и не прерывает его, время межсезонного перерыва, если работник проработал на данном предприятии, в учреждении, организации предыдущий сезон полностью, заключил трудовой договор о работе в следующем сезоне и возвратился на работу в срок, установленный договором (это правило применяется в тех отраслях народного хозяйства, где действующим законодательством допускается суммирование периодов сезонной работы при исчислении непрерывного трудового стажа).

11. Выше говорилось о том, что при исчислении продолжительности времени работы, как правило, не принимается в расчет период работы на других предприятиях, в учреждениях, организациях. Изменение же места работы в пределах одного предприятия, учреждения, организации (переход из одного подразделения в другое) не влияет на исчисление ее продолжительности. Аналогично решается этот вопрос при переводе работника из одной структурной единицы данного производственного (научно-производственного) объединения в другую.

В связи с этим в соответствующих случаях необходимо установить, является ли то или иное организационно обособленное образование самостоятельным предприятием, учреждением, организацией или оно представляет собой подразделение или другую составную часть данного предприятия, учреждения, организации. Такая необходимость чаще всего возникает в сфере торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, связи и др. Например, в зависимости от наличия полного хозяйственного расчета, самостоятельного баланса, счета в банке, прав юридического лица, права приема и увольнения работников и т. д. магазин (столовая) признается либо самостоятельным предприятием либо хозяйственной единицей, входящей в состав соответствующего предприятия (организации). Подобное различие имеется и в лечебно-профилактических учреждениях. Одни поликлиники являются структурными подразделениями объединений (включающих в себя также больницы), другие существуют как самостоятельные амбулаторно-поликлинические учреждения.

Таким образом, этот вопрос решается в каждом конкретном случае исходя из правовой природы соответствующего образова-

ния, определенной в нормативных актах, регламентирующих его деятельность (положение, устав, приказ и т. п.).

12. В период работы на данном предприятии, в учреждении, организации включается время фактической работы, период, когда рабочий или служащий фактически не работал, но за ним сохранялись место работы (должность) и заработная плата (например, период обучения на курсах повышения квалификации с отрывом от производства) или выплачивалось пособие по государственному социальному страхованию, время дополнительного отпуска без сохранения заработной платы и выплаты пособия (например, отпуска, предоставляемого матери до достижения ребенком возраста полутора лет), время вынужденного прогула работника, который был незаконно уволен, а затем восстановлен на работе. В указанный выше период входит и время работы на условиях неполного рабочего дня или неполной рабочей недели.

Что касается совместителей, то, как уже говорилось выше, они принимаются на учет только по месту основной работы.

13. Льгота, предусмотренная абзацем 1 пункта 14 Правил в отношении ветеранов предприятия, учреждения, организации, применяется лишь к добросовестным, то есть честным, старательным работникам. Такое отношение к труду обычно находит объективное выражение в виде достижения надлежащих количественных и качественных показателей (например, выполнение норм выработки или обслуживания, эффективное использование рабочего времени, высокое качество работы и др.). Поэтому при рассмотрении заявлений указанных лиц о принятии на квартирный учет на основании абзаца 1 пункта 14 Правил необходимы характеристика, в которой отражается отношение заявителя к работе, его производственные показатели, имеющиеся поощрения и т. п., а также рекомендация трудового коллектива (см. абзац 6 пункта 18 и абзац 3 пункта 20 Правил).

14. В отличие от абзаца 1 подпункта 9 пункта 44 Правил при взятии на квартирный учет льготой пользуются работники любых предприятий, учреждений, организаций, в том числе и не относящихся к сфере производства. Законодательство не содержит также исключений в отношении работников отдельных профессий. Поэтому администрация и профсоюзные комитеты, а также исполкомы местных Советов и другие органы не вправе принимать решений о предоставлении данной льготы лишь работникам некоторых отраслей народного хозяйства или только рабочим ведущих профессий. Не является обязательным условием получения льготы предварительное присвоение звания «Ветеран предприятия», «Ветеран производства» и др., которые учреждаются на не-

которых предприятиях, но наличие такого звания у заявителя принимается во внимание в совокупности с другими данными, о которых говорилось выше.

15. Требования относительно применения абзаца 1 пункта 14 Правил к бывшим военнослужащим являются такими же, как и для всех граждан. Напомним, что в этом абзаце речь идет об инвалидах и участниках Великой Отечественной войны, лицах, имеющих соответствующие государственные награды СССР, и др. Там также говорится о работниках, длительное время добросовестно проработавших на одном предприятии, в учреждении, организации, поэтому и бывшим военнослужащим также необходимо иметь такой длительный трудовой стаж добросовестной работы. Срок службы в армии, как видно из самого текста абзаца 1 пункта 14 Правил, при применении комментируемой нормы не учитывается. Ветеранам Вооруженных Сил СССР предоставлены другие льготы, отличающиеся от льгот, предусмотренных для рабочих и служащих (см., например, пункт 45 Правил).

16. Для применения к ветеранам предприятия, учреждения, организации предусмотренной в пункте 14 Правил льготы необходима совокупность всех требуемых условий — длительное время работы на одном предприятии, в учреждении, организации и добросовестное выполнение трудовых обязанностей. Отсутствие одного из них лишает соответствующее лицо права на эту льготу.

17. Работники, длительное время добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации, пользуются льготой при принятии на квартирный учет на том предприятии, в учреждении, организации, работа на котором является основанием для предоставления льготы, а если там не ведется учет или соответствующее лицо работает вне места своего постоянного жительства и не состоит на учете по месту работы, то — в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства. Поэтому, например, ветераны предприятия, учреждения, организации, перешедшие на другое место работы, не могут претендовать там на принятие на учет согласно абзацу 1 пункта 14 Правил, пока вновь добросовестно не проработают установленное для этого время (см. также комментарии к пункту 32 Правил). Льгота, предусмотренная в абзаце 1 пункта 14 Правил, не предоставляется, если семья, в составе которой имеется такой работник, принимается на учет по месту работы другого члена семьи. Напротив, остальные лица, указанные в этом абзаце пункта 14 Правил (инвалиды Великой Отечественной войны и т. п.), могут реализовать свою льготу при постановке на квартирный учет и в исполкоме местного Совета, и по месту работы члена семьи, не говоря уже о месте своей работы.

18. Абзац 1 комментируемого пункта предусматривает два основания принятия на квартирный учет соответствующих лиц: а) проживание в коммунальной квартире (независимо от ее размера, благоустроенности и числа занимаемых комнат) и б) проживание в неблагоустроенной применительно к условиям данного населенного пункта квартире (независимо от ее размера, изолированности и числа комнат). О понятии коммунальной квартиры см. комментарии к пункту 13 Правил. Что касается неблагоустроенного жилого помещения, то его не следует смешивать с помещением, не отвечающим установленным санитарным и техническим требованиям (подпункт 2 пункта 13 Правил). В последнем случае речь идет о помещении, непригодном для проживания, а в первом — о недостаточно комфортабельном жилище. Указание на условия данного населенного пункта обусловлено тем, что в разных населенных пунктах уровень благоустройства является различным. Поэтому в каждом из них вопрос о том, относится ли конкретная квартира к числу неблагоустроенных, решается исходя из местного уровня благоустройства, то есть соответствующего минимума удобств, существующего в большинстве жилых помещений этого населенного пункта (независимо от вида жилищного фонда, в который они входят). Принимаются в расчет, в частности, следующие виды оборудования жилищного фонда, характеризующие его благоустроенность и учитываемые государственной статистикой: водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газ, горячее водоснабжение. Если в квартире нет оборудования, имеющегося в большинстве жилых помещений данного населенного пункта, то проживающие в ней граждане приобретают право быть принятыми на квартирный учет в соответствии с абзацами 1—3 пункта 14 Правил.

19. Лица, указанные в абзаце 1 пункта 14 Правил, проживающие в домах, принадлежащих гражданам на праве личной собственности и имеющие жилищные уловия, предусмотренные в комментируемом абзаце, принимаются на квартирный учет независимо от срока проживания в таких домах. Условия, предусмотренные подпунктом 5 пункта 13 Правил, не распространяются на лиц, принимаемых на учет по льготным основаниям, установленным пунктом 14 Правил.

20. Нуждаемость в улучшении жилищных условий лиц, указанных в абзаце 1 пункта 14 Правил, может отпасть не только в результате предоставления другого жилого помещения, но и в случае переоборудования в установленном порядке коммунальной квартиры в отдельную или надлежащего повышения уровня ее благоустроенности. В этом случае отпадут и основания для принятия соответствующего лица на учет.

21. Согласно части 3 статьи 18 Основ жилищного законодательства основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий предусматриваются законодательством Союза ССР и союзных республик. Другие источники оснований нуждаемости Основами не упоминались. Положение изменилось с изданием Президиумом Верховного Совета СССР Указа от 21 апреля 1986 года «О расширении прав трудовых коллективов предприятий и организаций в решении вопросов улучшения жилищных условий рабочих и служащих» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1986. № 17. Ст. 278), а также Указа Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 года (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414) и постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241 (СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34).

Теперь льготные основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий могут предусматриваться и в коллективном договоре, заключаемом профсоюзным комитетом предприятия, организации от имени трудового коллектива с администрацией предприятия, организации. Заключению коллективного договора предшествует обсуждение его проекта на собраниях (конференциях) трудового коллектива, который принимает по нему решение и уполномачивает профсоюзный комитет предприятия, организации подписать этот договор.

Решение трудового коллектива приобретает силу при условии включения его в коллективный договор. В случае разногласий между администрацией предприятия, организации и профсоюзным комитетом при заключении коллективного договора вопрос разрешается вышестоящими хозяйственными и профсоюзными органами с участием сторон договора (статья 16 Кодекса законов о труде УССР).

22. Льготные основания принятия на квартирный учет в указанном выше порядке могут устанавливаться для рабочих и служащих, имеющих право первоочередного получения жилых помещений (см. пункт 44 Правил), а также для новаторов и передовиков производства, добившихся высоких показателей в труде и активно участвующих в общественной жизни, в том числе тех, кому не предоставлено право первоочередного получения жилых помещений. К ним не применяются требования пункта 14 Правил о длительности работы на одном предприятии, в организации.

Установление льготных оснований для принятия на квартирный учет является правом, а не обязанностью предприятий и организаций, которые могут им и не воспользоваться.

23. Из упоминавшегося выше Указа Президиума Верховного Совета СССР от 21 апреля 1986 года видно, что речь идет только о тех предприятиях и организациях, в которых заключаются кол-

лективные договоры. К их числу относятся предприятия (объединения) промышленности, строительства, транспорта, связи, лесного, жилищно-коммунального хозяйства, торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения, предприятия и организации агропромышленного комплекса, организации материально-технического снабжения, научно-исследовательские организации (учреждения), геологоразведочные, топографо-геодезические, изыскательские, проектные, конструкторские, проектно-конструкторские и технологические организации, издательства, предприятия и организации культуры и искусства, кинематографии, телевидения и радиовещания, физической культуры и спорта, туристско-экскурсионные организации, имеющие самостоятельный баланс и являющиеся юридическими лицами (перечень издательств, предприятий и организаций культуры и искусства, кинематографии, телевидения и радиовещания, физической культуры и спорта, туристско-экскурсионных организаций, в которых заключается коллективный договор, определяется соответственно Госкомиздатом СССР, Министерством культуры СССР, Госкино СССР, Гостелерадио СССР, Госкомспортом СССР, Центральным советом по туризму и экскурсиям ВЦСПС совместно с Центральным комитетом профсоюза работников культуры и по согласованию с ВЦСПС).

Трудовые коллективы других предприятий и организаций, а также учреждений неправомочны принимать решения об установлении льготных оснований признания своих работников нуждающимися в улучшении жилищных условий. Не могут здесь заключаться и коллективные договоры (в том числе с упомянутыми выше основаниями). Если же данные трудовые коллективы примут подобные решения, а коллективные договоры отразят их содержание, то это будет противоречить действующему законодательству (см. ниже) и не должно приниматься во внимание.

24. Действующее законодательство не ограничивает круг льготных оснований для принятия на квартирный учет, которые могут предусматриваться в коллективном договоре. Ими могут быть как основания, содержащиеся в абзаце 1 пункта 14 Правил, так и другие (например, проживание в изолированной благоустроенной квартире при размере жилья ниже уровня средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте).

Вместе с тем необходимо иметь в виду, что обязанностью трудовых коллективов является неуклонное исполнение советских законов и постановлений правительства, охрана прав и законных интересов каждого члена коллектива (статьи 1, 4 Закона СССР от 17 июня 1983 года «О трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями» — Ведомости Верхов. Совета СССР. 1983. № 25. Ст. 382).

Поэтому принимаемые трудовыми коллективами решения не могут противоречить действующему законодательству. Что касается коллективных договоров, то те их положения, которые противоречат законодательству, являются недействительными (статья 12 Кодекса законов о труде УССР).

В этой связи необходимо отметить, в частности, что согласно части 1 статьи 48 ЖК УССР и абзацу 1 пункта 53 Правил уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте является нижним пределом размера предоставляемого жилья. При достижении этого уровня (в сочетании с другими условиями) согласно действующему законодательству (пункт 1 статьи 40 ЖК УССР, подпункт 1 пункта 26 Правил) отпадают основания для предоставления другого жилого помещения, и соответствующие лица снимаются с квартирного учета. Поэтому следует признать противоречащим действующему законодательству и не подлежащим применению такое льготное основание, предусмотренное коллективным договором, как проживание в изолированной благоустроенной квартире при размере жилья, равном или превышающем уровень средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте.

Действующее законодательство предусматривает возможность установления льготных оснований для принятия на квартирный учет, но не предусматривает возможности расширения круга работников, которым предоставляется соответствующая льгота. Этот круг исчерпывающе определен в упомянутом выше Указе Президиума Верховного Совета СССР (последнем абзаце пункта 14 Правил).

25. Поскольку действие коллективного договора ограничено рамками соответствующего предприятия (организации), упомянутая льгота реализуется только по месту работы гражданина, где она установлена. Льгота не применяется и при взятии этого лица на учет в исполкоме местного Совета или по месту работы члена его семьи.

26. В соответствии со статьей 14 Кодекса законов о труде УССР коллективный договор заключается сроком на один год. В течение этого же срока действуют и предусмотренные им льготы по взятию на квартирный учет (с учетом возможности изменений и дополнений к коллективному договору согласно статье 17 Кодекса законов о труде УССР). Разумеется, что в новом коллективном договоре, заключаемом в связи с истечением срока действия предыдущего, также могут предусматриваться льготные основания для признания соответствующих лиц нуждающимися в улучшении жилищных условий. Ими могут быть как основания, содержащиеся в предыдущем коллективном договоре, так и иные.

27. В связи с возникающими на местах вопросами о том, применяются ли положения пункта 14 Правил к гражданам, имеющим жилой дом в личной собственности, следует отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 18 Основ жилищного законодательства, частью 1 статьи 33 ЖК УССР и пунктом 5 Правил эти лица обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях, то есть наравне с другими гражданами. Поэтому следует признать необоснованной встречающуюся иногда ссылку на содержащийся в абзаце 1 пункта 14 Правил термин «квартира» как якобы свидетельствующий о том, что указанный пункт не применяется к собственникам домов.

28. Правила не ограничивают числа случаев принятия на квартирный учет одних и тех же лиц, в том числе по льготным основаниям. Граждане могут пользоваться этим правом столько раз, сколько у них возникнет нуждаемость в улучшении жилищных условий, предусмотренная пунктами 13 и 14 Правил. Следовательно, например, нельзя отказать гражданину, указанному в пункте 14 Правил, во взятии на учет по льготным основаниям, ссылаясь на то, что он ранее уже принимался на учет по таким основаниям и получал жилое помещение.

15. На квартирный учет принимаются нуждающиеся в улучшении жилищных условий граждане, постоянно проживающие, а также прописанные в данном населенном пункте. Исполнительные комитеты областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов могут устанавливать продолжительность времени постоянного проживания граждан в данном населенном пункте, необходимую для принятия на квартирный учет. При определении нуждаемости граждан в улучшении жилищных условий принимаются в расчет члены их семей, прожившие и прописанные в соответствующем населенном пункте не менее установленного срока (кроме супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей) (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

Граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются на квартирный учет при наличии предусмотренных Правилами оснований, независимо от продолжительности проживания в данном населенном пункте.

Условие о прописке, предусмотренное в абзаце первом настоящего пункта, не распространяется на граждан, временно отсутствующих в данном населенном пункте, если за ними по закону сохраняется жилое помещение.

Работники, связанные по роду занятий с постоянным передвижением, принимаются на квартирный учет в том населенном пункте, в котором они прописаны в установленном порядке.

1. Для принятия граждан на квартирный учет необходимо наличие не только оснований, но и определенных условий. Пункт 15 Правил и посвящен условиям принятия граждан на учет.

2. Первым таким условием является постоянное проживание гражданина в том населенном пункте, в котором он становится на учет. Признаками постоянного проживания являются, в частности, наличие жилья, тесных личных, трудовых, административных связей. При этом следует исходить из статьи 17 Гражданского кодекса УССР, согласно которой у каждого гражданина может быть лишь одно место жительства — то, где он в силу сложившихся обстоятельств обосновался и постоянно проживает, а при отсутствии постоянного места жительства — место, где он преимущественно проживает. Местом жительства несовершеннолетних, не достигших 15 лет, или граждан, находящихся под опекой, признается местожительство их родителей (усыновителей) или опекунов.

Постоянно проживающими считаются также те постоянные жители данного населенного пункта, которые временно в нем отсутствуют, если за ними по закону (статьи 71, 73 ЖК УССР) сохраняется занимаемое жилое помещение (подробнее о сохранении жилого помещения см. комментарии к пункту 26 Правил).

В соответствии с Правилами постоянные жители принимаются на учет в исполкоме местного Совета народных депутатов данного населенного пункта независимо от того, работают ли они в этом же или в другом населенном пункте.

3. Исходя из изложенного выше, не принимаются на квартирный учет в данном населенном пункте граждане, временно проживающие в нем, в частности, лица, прибывшие из другой местности на учебу в высшие и средние специальные учебные заведения. Лица, условно осужденные к лишению свободы с обязательным привлечением к труду и условно освобожденные из мест лишения свободы с обязательным привлечением к труду, не являются постоянными жителями того населенного пункта, куда они направлены органами, ведающими исполнением приговора. Ввиду изложенного эти лица не принимаются на квартирный учет в период установленного для них обязательного срока работы. После его окончания они пользуются правом быть принятыми на квартирный учет наравне с другими гражданами.

4. По существующему административно-территориальному делению Украинской ССР населенные пункты, находящиеся на территории республики, подразделяются на городские и сельские.

К первым относятся города республиканского, областного, районного подчинения и поселки городского типа, ко вторым — села и поселки независимо от их административной подчиненности. Небольшие поселения, имеющие временное значение и непостоянный состав населения или являющиеся объектами служебного назначения в системе какой-либо отрасли хозяйства (здания железнодорожных служб, дома лесников, дорожных мастеров, бакенщиков, полевые станы, небольшие метеостанции и т. п.), и одиночные дворы не составляют самостоятельных населенных пунктов и числятся за теми населенными пунктами, с которыми они связаны административно или территориально (статья 22 Положения о порядке решения вопросов административно-территориального устройства Украинской ССР, утвержденного Указом Президиума Верховного Совета УССР от 12 марта 1981 года — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1981. № 12. Ст. 179). Жители указанных поселений и дворов считаются жителями соответствующих населенных пунктов.

Каждый населенный пункт представляет собой территорию, отграниченную в установленном порядке от других земель. Черта города (внешняя граница его земель) устанавливается и изменяется Президиумом Верховного Совета УССР, поселка городского типа — облисполкомом. Черта сельского населенного пункта устанавливается в соответствии с проектом его планировки и застройки, утверждаемым облисполкомом. При этом подчиненность одного населенного пункта Совету народных депутатов другого населенного пункта не меняет того положения, что согласно действующему законодательству это — разные населенные пункты.

5. Другим условием принятия граждан на квартирный учет является их прописка. Когда идет речь о проживании гражданина в данном населенном пункте, то закон имеет в виду легальное проживание. А таким является проживание, подтвержденное соответствующей пропиской. Пункт 22 Положения о паспортной системе в СССР, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 года № 677, предусматривает обязательную прописку граждан по месту жительства (СП СССР. 1974. № 19. Ст. 109). Она имеет определенное значение и при признании гражданина постоянным жителем данного населенного пункта. Поэтому прописке придано юридическое (правообразующее) значение обязательного условия принятия на квартирный учет.

Правила прописки определены постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 года № 678 (СП СССР. 1974. № 19. Ст. 110). В нем, в частности, предусмотрено общее положение о том, что граждане прописываются в городах и поселках

городского типа, если в результате их вселения размер жилой площади, приходящейся на каждого проживающего, не будет меньше нормы жилой площади (в Украинской ССР — 13,65 кв. м). Отдельные категории граждан прописываются независимо от размера жилой площади. Среди них: супруг — на жилую площадь другого супруга; несовершеннолетние дети и подопечные — на жилую площадь родителей и опекунов; совершеннолетние дети, не имеющие своих семей или имеющие несовершеннолетних детей, но не состоящие в браке,— на жилую площадь родителей; родители — на жилую площадь детей; родные братья и сестры, не достигшие совершеннолетия и не имеющие родителей, а также родные братья и сестры, являющиеся нетрудоспособными, независимо от возраста, если они не имеют своих семей,— на жилую площадь брата или сестры; лица, ранее проживавшие в данном населенном пункте и выезжавшие по призыву общественных организаций на важнейшие стройки или предприятия страны или по другим уважительным причинам,— на жилую площадь, на которой они проживали до выезда. Изложенное относится и к временно отсутствовавшим гражданам, если согласно действующему законодательству за ними сохраняется право пользования жилым помещением.

6. Прописка представляет собой обязательное официальное фиксирование факта и вида проживания гражданина по определенному адресу в данном населенном пункте путем внесения соответствующих сведений по установленной форме в паспорт (а в предусмотренных законом случаях — в другие документы, удостоверяющие личность гражданина СССР) и в домовую книгу (карточку прописки) по месту жительства. Вид прописки зависит от вида проживания и отражает его. Поэтому лица, постоянно проживающие в данном населенном пункте, должны иметь постоянную прописку. Вместе с тем в практике встречаются случаи, когда постоянные жители данного населенного пункта имеют временную прописку (например, рабочие и служащие, проживающие в общежитиях). Однако и они пользуются правом быть принятыми на квартирный учет.

7. Требование прописки, как указывалось выше, является обязательным. Лица, не прописанные в данном населенном пункте, не могут быть приняты там на учет (за отдельными исключениями, о которых будет сказано ниже). Вместе с тем наличие прописки является необходимым, но недостаточным условием принятия на квартирный учет. Поэтому если будет установлено, что гражданин в действительности выбыл из данного населенного пункта, но не выписался из него, то он не вправе претендовать на взятие там на квартирный учет (кроме случаев, когда за ним по закону сохраняется жилое помещение).

8. В комментируемом пункте предусмотрена также возможность установления такого условия принятия граждан на квартирный учет, как продолжительность времени их постоянного проживания в данном населенном пункте. Теперь это не обязанность (как было ранее), а право исполкомов областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и советов профсоюзов, которые при необходимости установления продолжительности проживания решают данный вопрос дифференцированно, с учетом условий, имеющихся в разных населенных пунктах области.

Установленная продолжительность касается последнего периода проживания в данном населенном пункте, то есть периода, непосредственно предшествующего подаче заявления о принятии на учет. Поэтому если гражданин, ранее проживавший в данном населенном пункте, выбыл из него, а затем через какое-то время возвратился, то требуемая продолжительность проживания исчисляется с момента возвращения. Это не относится к случаям временного выезда и выписки постоянных жителей, за которыми по закону сохраняется жилое помещение. Время такого отсутствия включается в указанную выше продолжительность постоянного проживания в данном населенном пункте.

9. При определении того, имеется ли у гражданина налицо требуемая продолжительность проживания в данном населенном пункте, учитывается лишь тот период, который соответствует записи в домовой книге (карточке прописки) и паспорте, и не принимается во внимание период, в течение которого данное лицо не было прописано в нем. Вместе с тем в случаях, когда имеющимися документами установлено, что этому лицу ранее было неосновательно отказано в прописке, а впоследствии решение об отказе было пересмотрено как неправильное, указанное обстоятельство должно приниматься во внимание при определении продолжительности проживания в соответствующем населенном пункте.

10. Говоря об установленной продолжительности проживания в данном населенном пункте, необходимо подчеркнуть, что она не заменяет, а дополняет другое обязательное условие — постоянный характер проживания в нем. Это означает, что лицо, не являющееся постоянным жителем данного населенного пункта, независимо от длительности проживания в нем, не подлежит зачислению на квартирный учет. Период временного проживания не принимается в расчет и в том случае, если соответствующее лицо впоследствии стало постоянным жителем данного населенного пункта.

11. Условия относительно постоянного проживания и прописки граждан в данном населенном пункте (а в соответствующих

случаях — и их продолжительности) являются общими и учитываются при взятии на квартирный учет не только по месту жительства, но и по месту работы.

12. В том случае, когда для данного населенного пункта установлена продолжительность времени постоянного проживания, необходимая для принятия на учет, при определении нуждаемости в улучшении жилищных условий по общему правилу принимаются во внимание члены семьи, прожившие и прописанные в соответствующем населенном пункте не менее установленного времени. Члены семьи, не отвечающие этим требованиям, исключаются при подсчете из числа проживающих в данном жилом помещении, и размер последнего делится на количество остальных членов семьи. Если полученный результат окажется меньше учетной нормы, семья принимается на учет, в противном случае — ей в этом отказывают. С учетом изложенного решается вопрос принятия семьи на учет по основаниям, предусмотренным не только подпунктом 1 пункта 13 Правил, но и в случаях, указанных в подпунктах 3 и 7 этого пункта.

Вместе с тем в абзаце 1 пункта 15 Правил предусмотрено, что требования о продолжительности проживания и прописки при определении нуждаемости в улучшении жилищных условий не распространяются на таких членов семьи, как супруг, несовершеннолетние дети и нетрудоспособные родители (как самого заявителя, так и членов его семьи, например, мать жены заявителя). В соответствии со статьей 13 Кодекса о браке и семье УССР супругом является лицо, состоящее с заявителем в зарегистрированном браке. Несовершеннолетними считаются лица, не достигшие 18-летнего возраста. Нетрудоспособными признаются женщины старше 55 лет и мужчины старше 60 лет либо лица, непригодные к труду по состоянию здоровья (главным образом, инвалиды, независимо от установленной группы инвалидности).

При этом следует подчеркнуть, что исключение, сделанное в отношении перечисленных членов семьи, касается лишь продолжительности проживания и прописки, но не самого факта постоянного проживания и прописки в данном населенном пункте. Последние требования распространяются и на супруга, несовершеннолетних детей и нетрудоспособных родителей заявителя и членов его семьи. Иное допускается на практике в особых случаях, например в отношении членов семьи уволенного в запас или в отставку офицера Вооруженных Сил СССР, прибывшего к новому месту жительства (например, детей, временно выбывших с прежнего места жительства в связи с обучением в высшем или среднем специальном учебном заведении и не имеющих поэтому возможности поселиться и прописаться по новому месту жительства).

13. В пунктах 44 и 45 Правил, а также в других актах законодательства Союза ССР и Украинской ССР указаны категории граждан, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений. При решении вопросов принятия этих лиц на квартирный учет следует иметь в виду, что одним из основных принципов советского жилищного законодательства является предоставление жилых помещений тем, кто нуждается в улучшении жилищных условий и постоянно проживает в данном населенном пункте. Это в полной мере относится и к упомянутым категориям граждан.

Вместе с тем сама сущность первоочередного, то есть ускоренного предоставления жилья, обусловила неприменение к соответствующим лицам условий принятия на учет, которые по своему характеру не совпадают с направленностью этой льготы. Поэтому в соответствии с абзацем 2 пункта 15 Правил граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются на учет и в том случае, если прожили в данном населенном пункте менее установленного для этого времени. Но остальные условия, содержащиеся в абзаце 1 комментируемого пункта (постоянное проживание и прописка в данном населенном пункте) должны, как правило, быть налицо.

Исходя из изложенного граждане, пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, принимаются в расчет при определении нуждаемости семьи в улучшении жилищных условий (абзац 1 пункта 15 Правил) независимо от длительности проживания в данном населенном пункте.

14. При применении абзаца 2 пункта 15 Правил следует иметь в виду, что право некоторых категорий граждан на первоочередное получение жилья носит разовый характер или может быть реализовано только в определенном месте (см. комментарий к пункту 44 Правил). При возникновении повторной нуждаемости в улучшении жилищных условий или соответственно при взятии на учет в другом месте они не пользуются соответствующей льготой, и к ним применяются требования абзаца 1, а не абзаца 2 пункта 15 Правил.

15. Как указывалось выше, статус постоянного жителя данного населенного пункта сохраняется в случае временного отсутствия граждан, за которыми по закону сохраняется жилое помещение (см. об этом комментарии к пункту 26 Правил). Временное проживание в другом населенном пункте не влияет на право этого лица быть принятым на квартирный учет по месту постоянного жительства. Вместе с тем в соответствии с пунктом 23 Положения о паспортной системе в СССР, лица, выбывающие в другую местность на временное проживание на срок свыше 1,5 месяца, кроме выбывающих в командировку, на каникулы,

дачу, на отдых или лечение, должны выписаться с прежнего места жительства (и прописаться по-новому). Ввиду этого согласно абзацу 3 комментируемого пункта указанные лица принимаются на учет в населенном пункте по месту постоянного жительства, невзирая на отсутствие там прописки.

16. Исключение из требования о прописке допускается и в случаях переезда в другой населенный пункт в связи с переводом работника в установленном порядке или избранием его по конкурсу на замещение соответствующей вакантной должности с условием предоставления жилого помещения в первую очередь (см. комментарии к пункту 49 Правил), если по новому месту жительства работник и члены его семьи не могут прописаться в связи с отсутствием жилья. В таких случаях указанные лица должны ставиться на квартирный учет независимо от прописки, ибо противоположный подход лишал бы их вообще права на эту льготу, вытекающую из решения Правительства. Однако офицеры и другие категории военнослужащих, о которых говорится в постановлении ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 года № 74 и других соответствующих нормативных актах, пользуются льготами при постановке на квартирный учет (и предоставлении жилых помещений) лишь в населенном пункте, избранном ими при увольнении в запас или в отставку с учетом существующего порядка прописки, то есть там, где они прописаны.

В одном случае возможно принятие на квартирный учет первоочередников не только не прописанных, но и не проживающих в данном населенном пункте. Речь идет о работниках геологоразведочных организаций и топографо-геодезической службы, проработавших в полевых условиях не менее 20 лет или на Крайнем Севере 15 лет и не имеющих в связи с этим постоянного места жительства (Соц. законность. 1975. № 9. С. 61). Они пользуются правом первоочередного получения жилых помещений в любом избранном ими населенном пункте (кроме Киева и Севастополя). Для принятия их на квартирный учет не требуется, чтобы они стали жителями соответствующего населенного пункта. Достаточно присылки ими заявления и документов, подтверждающих право на льготы.

Требования постоянного проживания и прописки в населенном пункте по месту принятия на квартирный учет не применяются также в случаях, предусмотренных пунктом 16 Правил.

Но приведенные выше случаи представляют собой исключение из правила. Они могут допускаться только тогда, когда это предусмотрено соответствующим актом законодательства или вытекает из него.

17. Жилое помещение за работниками, временно выехавшими с постоянного места жительства по условиям и характеру работы (пункт 2 статьи 71 ЖК УССР), сохраняется и в том случае, когда потребовалась их выписка с места постоянного жительства при условии, что по месту новой прописки им не было предоставлено в постоянное пользование другое жилое помещение (пункт 8 Постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2 — Бюл. Верхов. Суда СССР. 1987. № 3. С. 10). Изложенное в полной мере распространяется на лиц, связанных по роду занятий с постоянным передвижением. Они принимаются на квартирный учет согласно абзацу 3 пункта 15 Правил, а именно в исполкоме Совета народных депутатов того населенного пункта, в котором находится сохраняемое жилое помещение, и по месту работы проживающих там членов семьи (в составе семьи).

Кроме того, эти лица в соответствии с абзацем 4 пункта 15 Правил могут приниматься на квартирный учет на предприятиях, в учреждениях, организациях по месту работы в населенном пункте, где они прописаны в установленном порядке (независимо от наличия у них жилой площади в месте постоянного проживания).

18. Прописка лиц, связанных по роду занятий с постоянным передвижением, производится следующим образом.

Выписанные с прежнего места жительства лица плавающего состава морского и речного флотов, работники общественного питания, медицинские работники, метеорологи и другие работники, работающие и проживающие на судах и плавбазах морского и речного флотов и не имеющие прописки в портах приписки судов или в населенных пунктах по месту дислокации кадровых аппаратов, обслуживающих эти суда, прописываются по соответствующим пароходствам, управлениям и базам флотов и флотилий. Прописка указанных выше лиц оформляется по книгам прописки (домовым книгам) соответствующих пароходств, управлений и баз флотов и флотилий органами внутренних дел, на территории обслуживания которых находятся кадровые аппараты этих организаций.

На крупных морских судах и плавбазах, капитанам которых предоставлено право самостоятельно решать вопросы приема на работу и увольнения, прописка лиц плавающего состава за исключением прописанных в портах приписки судов или в населенных пунктах по месту дислокации кадровых аппаратов, обслуживающих эти суда, производится по книгам прописки (домовым книгам) экипажа судов в органах внутренних дел по месту приписки судов или дислокации кадровых аппаратов соответствующих пароходств, управлений и баз флотов и флотилий.

Имеются и другие категории лиц, связанных по роду занятий с постоянным передвижением. К ним относятся: а) работники полевых геологических и топографо-геодезических организаций, поисковых, разведочных, съемочных, гидрогеологических, геофизических, лесоустроительных экспедиций, партий, артелей старателей, отрядов министерств и ведомств, имеющих геологоразведочные и топографо-геодезические подразделения и службы; б) личный состав (работники) линейных строительно-монтажных и специализированных поездов, путевых машинных станций, передвижных механизированных и специализированных колонн, тоннельных, мостостроительных и плавучих отрядов и участков, строительно-монтажных, пусконаладочных организаций, управлений механизации и подводно-технических работ, а также других, приравненных к ним, организаций и подразделений, связанных по роду своей деятельности с постоянным передвижением,— по перечням министерств и ведомств.

Указанные выше работники, не имеющие прописки в пределах административных районов, где непосредственно проводятся геологоразведочные, топографо-геодезические, строительно-монтажные, пусконаладочные и другие соответствующие работы, при приеме на работу прописываются по основным базам, строительно-монтажным, пусконаладочным и другим организациям, пользующимся правом приема и увольнения рабочих и служащих. Прописка производится по книгам прописки (домовым книгам) основных баз, строительно-монтажных, пусконаладочных и других организаций органами внутренних дел, на территории обслуживания которых находятся кадровые аппараты этих организаций.

Перевод работников внутри данной организации на работу в иную местность не влечет изменения прописки. Прописка по месту дислокации кадровых аппаратов упомянутых организаций сохраняется также в случаях выполнения подразделениями, организациями или группой рабочих работ вне места нахождения этих баз и организаций.

19. От работников, связанных по роду занятий с постоянным передвижением, следует отличать лиц, занятых на работах, имеющих разъездной характер (проводники, машинисты электро- и тепловозов, фельдъегери и т. п.). Последние прописываются и принимаются на квартирный учет в общем порядке.

20. Содержащийся в пункте 15 Правил перечень условий принятия на квартирный учет является исчерпывающим. Поэтому неправомерно предъявлять какие-либо дополнительные требования, например, для принятия на учет одиноких лиц, в частности, проживающих в общежитии. Следует также иметь в виду, что Правила отказались от такого содержащегося в Положении

1974 года условия принятия на квартирный учет на общих основаниях по месту работы, как определенная продолжительность работы на данном предприятии, в учреждении, организации.

16. С разрешения исполнительного комитета областного Совета народных депутатов и совета профсоюзов предприятия, учреждения, организации могут принимать на квартирный учет своих работников, проживающих не в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация (в пределах одного района), а крупные стройки и строящиеся предприятия, расположенные в малых населенных пунктах,— своих работников, проживающих в других населенных пунктах области.

Исполнительный комитет городского Совета народных депутатов вправе разрешить предприятию, учреждению, организации принимать на квартирный учет граждан, проживающих в пригородной зоне и проработавших на данном предприятии, в учреждении, организации не менее 10 лет.

Граждане, работающие в пригородной зоне, а проживающие в городе, принимаются на квартирный учет по месту работы наравне с другими работниками соответствующего предприятия, учреждения, организации.

В случаях, указанных в настоящем пункте, нуждаемость граждан в улучшении жилищных условий определяется по месту их жительства.

1. В соответствии с установленным территориальным принципом обеспечения граждан жильем принятие на квартирный учет (и предоставление жилых помещений) производится в том населенном пункте, в котором они постоянно проживают. Это относится и к лицам, проживающим в одном населенном пункте, а работающим в другом. Лишь в отдельных случаях, о которых будет сказано ниже, возможно зачисление таких лиц на учет в другом населенном пункте, в котором расположено предприятие, учреждение, организация, где они работают, причем — только по месту работы. В этом случае на параллельный учет в исполкоме Совета народных депутатов они принимаются в населенном пункте по месту жительства, а не работы. Не вправе они претендовать на квартирный учет в исполкоме другого Совета народных депутатов и тогда, когда соответствующее предприятие, учреждение, организация не ведет квартирного учета.

2. Комментируемый пункт представляет собой реализацию положений Основ жилищного законодательства (часть 1 статьи 19), ЖК УССР (часть 2 статьи 36), а также абзаца 3 пункта 8 Правил о случаях (и порядке), когда граждане могут быть

приняты на квартирный учет не по месту их жительства. Эти случаи являются исключениями из общего правила о принятии граждан на учет по месту жительства и устанавливаются только актами Правительства СССР и Правительства УССР. В отношении трех из четырех предусмотренных пунктом 16 Правил случаев установлен особый порядок решения указанных вопросов, включающий в себя некоторые специальные условия.

3. В абзаце 1 пункта 16 Правил говорится о работниках, проживающих в одном населенном пункте, а работающих — в другом. Однако для принятия на учет по месту работы необходимо их проживание в пределах той же административно-территориальной единицы, на которой расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация. Для всех предприятий, учреждений, организаций такой единицей является район. При этом не имеет значения численность работников, масштаб деятельности предприятия, учреждения, организации, категория населенного пункта, в котором они находятся, и т. п. Что касается крупных строек и крупных строящихся предприятий, то они могут расширить «географию» квартирного учета за пределы района — принимать на учет своих работников, проживающих в другом населенном пункте той же области. Но здесь выдвинуто дополнительное условие — нахождение указанных строек и строящихся предприятий в малых населенных пунктах. Применительно к целям комментируемой нормы такими являются поселки городского типа и сельские населенные пункты, а также малые (с населением до 50 тысяч человек) города. Это объясняется тем, что именно крупная стройка (крупное строящееся предприятие), будучи расположенной в малом населенном пункте, не имеет возможности обеспечить себя кадрами за счет жителей этого, а нередко — и близлежащих населенных пунктов.

Если же стройка (строящееся предприятие) не является крупной или хотя и является такой, но расположена в населенном пункте, не отвечающем установленному выше требованию, то нет ни фактических, ни юридических условий для принятия на учет работников, проживающих в других населенных пунктах области. Но это не лишает указанную стройку (строящееся предприятие) права в установленном порядке принимать на учет своих работников, проживающих в других населенных пунктах того же района.

4. Для принятия на квартирный учет по месту работы лиц, указанных в абзаце 1 пункта 16 Правил, не требуется, чтобы они проработали там определенное время. Иначе обстоит дело в случае, предусмотренном в абзаце 2 комментируемого пункта. Если предприятие, учреждение, организация расположены в городе, имеющем пригородную зону, то принятие на учет по месту работы

работников, являющихся ее жителями, возможно только, если они проработали на данном предприятии, в учреждении, организации города к моменту принятия на учет не менее 10 лет. Отсутствие хотя бы одного из указанных условий полностью исключает возможность принятия такого работника на учет по месту работы. Лица, указанные в абзаце 2 пункта 16 Правил, берутся на учет по месту работы только в соответствии с положениями этого абзаца, в частности о сроке работы. К ним не применяется абзац 1 комментируемого пункта, не содержащий данного требования.

5. Для применения абзаца 2, а также абзаца 3 пункта 16 Правил необходимо определить понятие и границы пригородной зоны. Иногда в качестве критерия определения такой зоны необоснованно используются такие факторы, как расстояние до города, условия транспортного сообщения, то есть возможность ежедневно ездить на работу и возвращаться домой. Между тем данный вопрос четко регулируется в законе. Согласно статье 99 Земельного кодекса УССР пригородной зоной являются земли за пределами городской черты, служащие резервом для расширения территории города, местом размещения и строительства необходимых сооружений, связанных с благоустройством и нормальным функционированием городского хозяйства. Пригородная зона предназначена также для расселения населения, имеющего трудовые связи с данным городом. Это и следует иметь в виду при применении абзаца 2 пункта 16 Правил. В соответствии со статьей 100 указанного выше Кодекса выделение пригородной зоны производится органами, утверждающими генеральные планы развития и застройки городов. Границы пригородной зоны и перечень входящих в нее населенных пунктов указываются в этом плане и в его основных положениях. Иные органы не вправе принимать решения по вопросам, касающимся определения пригородной зоны.

Зачисление на квартирный учет лиц, проживающих за пределами пригородной зоны, производится по месту их постоянного жительства либо согласно абзацу 1 пункта 16 Правил.

6. Условия принятия на квартирный учет лиц, проживающих в другом населенном пункте, установлены в самих Правилах. Поэтому ни предприятия (учреждения, организации), ни исполкомы местных Советов и органы профсоюзов не вправе удовлетворять заявления лиц, не отвечающих указанным требованиям. В частности, содержащийся в абзаце 2 пункта 16 Правил минимальный срок работы является обязательным для всех лиц соответствующей категории, включая тех из них, кто пользуется правом первоочередного получения жилых помещений.

7. Имеет свои особенности и порядок рассмотрения вопросов о принятии на квартирный учет в указанных выше случаях. Если в отношении работников, являющихся местными жителями, предприятия, учреждения, организации принимают решения без чьего-либо разрешения и лишь впоследствии эти решения утверждаются исполкомом местного Совета (абзац 2 пункта 21 Правил), то работников, проживающих в указанных выше других населенных пунктах, предприятия, учреждения, организации могут принимать на учет лишь после того, как получат на это разрешение соответствующих органов. В первых двух случаях — это совместные разрешения облисполкома и облсовпрофа, в третьем — разрешение горисполкома, на территории которого расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация. Разрешение дается по представлению заинтересованного предприятия, учреждения, организации (или их вышестоящего органа) с учетом мнения райисполкома, на территории которого расположено предприятие, учреждение организация.

Для крупных строек и строящихся предприятий разрешение обычно дается в общей форме, с указанием количества работников (иногда и профессий), которых разрешено принять на учет по месту работы, и срока действия разрешения. Для других предприятий, учреждений, организаций разрешение в зависимости от обстоятельств бывает общим, как в предыдущем случае, но чаще — персональным.

Когда же речь идет о лицах, проживающих в пригородной зоне, то и представление и разрешение всегда носят персональный характер. Такое решение принимается каждый раз при поступлении от администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета обоснованного представления в отношении конкретных работников данного предприятия, учреждения, организации.

8. С установленным в пункте 16 Правил порядком связан ряд важных юридических последствий. Поскольку разрешение соответствующих органов является обязательным условием принятия на квартирный учет по месту работы лиц, указанных в абзацах 1 и 2 комментируемого пункта, решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о взятии на учет рассмотренных выше категорий лиц, вынесенные без надлежащего разрешения, лишены юридического значения, и эти лица не считаются состоящими на учете (см. также комментарии к пунктам 22 и 26 Правил).

9. В отличие от нуждающихся в улучшении жилищных условий граждан, проживающих в данном населенном пункте, лица, упомянутые в абзацах 1 и 2 пункта 16 Правил, могут лишь просить, но не требовать принятия на учет по месту работы, а пред-

приятие, учреждение, организация вправе, но не обязаны обращаться в соответствующие органы за разрешением. Указанные органы вправе отказать в даче разрешения, без чего гражданин не может быть принят на учет в другом населенном пункте (что не лишает его права на улучшение жилищных условий в общем порядке по месту своего жительства). При решении данного вопроса учитываются размер жилищного фонда, которым располагает предприятие, учреждение, организация, перспективы жилищного строительства, число лиц, состоящих на очереди по месту работы, в том числе остро нуждающихся в улучшении жилищных условий, обеспеченность предприятия, учреждения, организации рабочей силой, возможность ее пополнения за счет местного населения, а также специальность, квалификация, отношение к труду, состояние здоровья, семейное положение лица, проживающего в другом населенном пункте, его жилищные условия и возможности их улучшения по месту жительства.

Для принятия на учет указанных выше лиц необходимо совпадающее согласие предприятия, учреждения, организации и органов, правомочных давать разрешение. Ни предприятие (учреждение, организация) не может вынести решение о принятии на учет без надлежащего разрешения, ни указанные органы не могут дать такого разрешения без соответствующего ходатайства предприятия, учреждения, организации. Упомянутое решение, как видно из формулировок абзацев 1 и 2 пункта 16 Правил, дается предприятию (учреждению, организации), а не гражданину.

10. Выше говорилось об условиях и порядке принятия граждан на учет по месту работы. Учитывая специфику рассматриваемых случаев, в абзацах 1 и 2 пункта 16 Правил не содержится требований о постоянном проживании и прописке этих граждан в населенном пункте, где они принимаются на учет. Это, однако, не означает, что место их проживания и прописки не имеют значения, напротив, в абзаце 1 говорится о проживании работников в других населенных пунктах района (области), а в абзаце 2 — о проживании в пригородной зоне. Следовательно, для принятия на учет по месту работы необходимо их проживание и прописка в населенном пункте соответственно района, области, пригородной зоны. Продолжительность проживания в этих случаях значения не имеет.

Если же речь идет о принятии указанных граждан на учет в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства, то здесь необходимо наличие всех условий, предусмотренных пунктом 15 Правил.

11. В Правилах учтено и стремление многих жителей крупных городов, работающих в пригородной зоне, переехать туда на постоянное проживание. Теперь в соответствии с абзацем 3 пунк-

та 16 Правил они могут приниматься на учет по месту работы (в исполкоме Совета народных депутатов они по-прежнему берутся на учет в городе). При этом в отличие от решения вопроса в абзацах 1 и 2 пункта 16 Правил к указанным выше гражданам не предъявляется специальных требований (разрешения соответствующих органов или наличия минимального срока работы). На учет они принимаются наравне с другими работниками соответствующего предприятия, учреждения, организации — жителями данного населенного пункта пригородной зоны.

12. Положения пункта 16 Правил касаются предприятий, учреждений, организаций, осуществляющих квартирный учет. Они не распространяются на тех из них, кто ведет контрольные списки своих работников. Согласно последнему абзацу пункта 9 Правил в контрольные списки включаются лишь работники, состоящие на учете в исполкоме Совета народных депутатов данного населенного пункта.

13. Выше говорилось об условиях и порядке принятия на квартирный учет граждан, проживающих не в том населенном пункте, в котором они работают. Необходимо, однако, иметь в виду, что для принятия на квартирный учет прежде всего необходимо наличие нуждаемости в улучшении жилищных условий. Сам по себе факт проживания в другом населенном пункте не рассматривается как основание для принятия на учет. Согласно последнему абзацу комментируемого пункта нуждаемость в улучшении жилищных условий определяется исходя из положения дел не в населенном пункте по месту работы, а в населенном пункте по месту жительства. Это относится ко всем случаям, предусмотренным пунктом 16 Правил.

В комментируемом пункте не содержится специальных положений, касающихся признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий. Это значит, что лица, проживающие в пригородной зоне (и другие граждане, указанные в комментируемом пункте), принимаются на учет при наличии любого основания такой нуждаемости (пункты 13 и 14 Правил), а не только по отдельным из них, как это предусматривалось пунктом 7 Положения 1974 года.

14. Место квартирного учета (населенный пункт, в котором граждане принимаются на учет) обычно совпадает с местом получения жилых помещений. Однако и в тех редких случаях, когда предприятия, учреждения, организации строят жилые дома в другом населенном пункте (пункт 40 Правил), это не влияет на место квартирного учета их работников. Оно определяется в соответствии с пунктом 8, 15, 16 Правил. Требование о том, чтобы в этих случаях работники состояли на учете только в населен-

ном пункте по месту нахождения дома, независимо от своего места жительства и работы, не соответствует закону.

15. Лица, принятые на учет по месту работы в соответствии с положениями комментируемого пункта, состоят в единой очереди (единых списках) с другими работниками того же предприятия, учреждения, организации. Законодательством не предусмотрено ведение отдельного квартирного учета в случаях строительства предприятиями, учреждениями, организациями жилых домов в других населенных пунктах, в том числе по месту жительства своих работников.

17. Граждане, искусственно ухудшившие жилищные условия путем обмена занимаемого жилого помещения, его порчи или разрушения, отчуждения пригодного и достаточного по размеру для проживания жилого дома (части дома), а также граждане, у которых нуждаемость в улучшении жилищных условий возникла вследствие изъятия жилого помещения, используемого для извлечения нетрудовых доходов (статья 96 Жилищного кодекса УССР), не принимаются на квартирный учет в течение пяти лет с момента ухудшения жилищных условий.

Не принимаются на квартирный учет трудоспособные лица, не занимающиеся общественно полезным трудом.

1. В комментируемом пункте речь идет о случаях, когда граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и отвечающие требованиям о постоянном проживании, прописке и т. п., не принимаются на квартирный учет. Причиной этого является неправомерное поведение указанных граждан. Однако не всякое неправомерное поведение влечет такие последствия, а лишь то, какое конкретно названо в данном пункте.

2. Часть 5 статьи 9 ЖК УССР предусматривает, что жилищные права охраняются законом за исключением случаев, когда они осуществляются в противоречии с назначением этих прав или с нарушением прав других граждан либо прав государственных и общественных организаций. Это положение нашло свою конкретизацию в абзаце 1 комментируемого пункта. В нем предусмотрены, в частности, последствия такого неправомерного поведения, как искусственное ухудшение жилищных условий.

3. В абзаце 1 пункта 17 Правил приводится перечень способов искусственного ухудшения жилищных условий. Первым из них является обмен занимаемого жилого помещения, в результате которого (например, при обмене большего помещения на меньшее, отдельной квартиры на коммунальную и т. п.) у нанимателя (члена жилищно-строительного кооператива) возникла нуждаемость в улучшении жилищных условий. Поскольку в соответствии со статьей 79 и частью 1 статьи 143 ЖК УССР для обмена

жилого помещения требуется согласие членов семьи, проживающих совместно с нанимателем (членом ЖСК), указанные выше последствия распространяются и на них.

Другим способом является порча или разрушение занимаемого жилого помещения, если в результате совершения указанных действий помещение, ранее отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, стало непригодным для проживания. Это может быть помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, в доме ЖСК, а также в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

Последний способ — это отчуждение жилого дома (его части). При этом оговорено, что речь идет о доме, пригодном и достаточном по размеру для проживания. Имеется в виду соответствующее капитальное строение, входящее в жилищный фонд и отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям, размером (в расчете на каждого члена семьи) не ниже уровня, предусмотренного подпунктом 1 пункта 13 Правил, в котором живет или имел возможность поселиться его собственник. Под отчуждением понимается передача в установленном порядке прав собственности на дом (его часть) иному лицу путем продажи, дарения и т. п. Поскольку для отчуждения не требуется согласия членов семьи собственника дома (кроме случаев, когда дом или его часть являются их общей собственностью), санкция, предусмотренная абзацем 1 пункта 17 Правил, их не касается. Однако эта санкция применяется тогда, когда члены семьи ставят вопрос о принятии их на учет вместе с собственником дома.

Изложенными тремя способами исчерпывается перечень способов искусственного ухудшения жилищных условий, влекущих последствия, предусмотренные в комментируемом абзаце.

4. Указанные выше последствия, как видно из текста самой нормы, наступают только в тех случаях, когда в результате совершенных действий наступило ухудшение жилищных условий данного лица. Сам по себе факт отчуждения дома (его части), принадлежащего гражданину на праве личной собственности, как и сам по себе факт обмена жилья или его порчи, которые не повлекли соответствующего ухудшения жилищных условий, не дают оснований для применения абзаца 1 пункта 17 Правил. Это, в частности, относится к случаям, когда нуждаемость соответствующего лица возникла не в результате его действий, а была налицо до их совершения. Например, собственник, проживавший в принадлежащем ему доме в условиях, которые давали основания для принятия его на учет, берется на учет и в случае продажи указанного дома. То же можно сказать о случае, когда гражданин, постоянно проживающий в данном населенном пункте, получил по наследству дом, находившийся в другом населенном

пункте. В силу своего расположения такой дом не в состоянии удовлетворить нуждаемость собственника в улучшении жилищных условий по месту жительства, и поэтому его отчуждение не принимается в расчет при взятии на учет собственника. Возможны и случаи, когда нуждаемость в улучшении жилищных условий хотя и возникла после совершения предусмотренных комментируемым абзацем действий (например, обмен жилья), но не вследствие этого, а в результате более поздних событий (вступление в брак и поселение супруга, рождение ребенка и т. п.). Поскольку указанные действия (обмен и т. п.) непосредственно не вызвали нуждаемости в улучшении жилищных условий, не наступают и последствия, предусмотренные абзацем 1 пункта 17 Правил.

Возникает вопрос о применении комментируемого пункта Правил в случае, когда в личной собственности гражданина или у совместно проживающих супругов и их несовершеннолетних детей оказалось по основаниям, допускаемым законом, более одного жилого дома, и собственник, выполняя требование статьи 103 ГК УССР, оставил в своей собственности один дом, а другой продал. В соответствии с жилищным законодательством имеет значение то, какой именно дом собственник оставил себе. Если собственник произведет отчуждение большего по размеру или пригодного для проживания дома, а сам, оставшись в меньшем или непригодном для проживания, приобретет в связи с этим основание для постановки на квартирный учет, то ему во взятии на учет может быть отказано в соответствии с пунктом 17 Правил.

5. Для применения комментируемого абзаца необходимо также наличие вины соответствующих лиц. Поэтому в нем говорится не просто об ухудшении жилищных условий (это необходимо, но недостаточно), а об искусственном характере такого ухудшения. Здесь имеется в виду умысел, то есть сознательные, преднамеренные действия, специально направленные на создание в обход закона права на получение жилья в домах государственного и общественного жилищного фонда. Указанные обстоятельства обычно видны из самого характера таких действий и из того, что нуждаемость в улучшении жилищных условий возникает сразу же вслед за ними как непосредственный результат их совершения.

Бывают, однако, и более сложные случаи, когда соответствующие действия мотивируются уважительными причинами. Здесь необходимо тщательно разобраться во всех обстоятельствах, оценить как обоснованность самого действия, так и избранный при этом конкретный вариант поведения и на основе этого прийти к выводу о наличии или отсутствии искусственного ухудшения жилищных условий.

Вывод о том, было ли ухудшение жилищных условий искусственным, делается органами, принимающими решение о постановке на квартирный учет (а также органами, рассматривающими жалобы на вынесенные решения), в каждом отдельном случае с учетом конкретных обстоятельств, приведших к ухудшению жилищных условий.

6. Согласно статье 95 ЖК УССР размер платы за пользование жилым помещением в домах государственного и общественного жилищного фонда и за коммунальные услуги по договору поднайма устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера квартирной платы, уплачиваемой нанимателем за предоставляемое помещение (часть помещения), и соответствующей части его расходов по оплате коммунальных услуг. Если наниматель систематически сдает жилую площадь в поднаем с целью извлечения нетрудовых доходов (такими доходами считается взимание с поднанимателя платы сверх установленных законом размеров), изолированное жилое помещение (или жилое помещение, которое можно изолировать), сдаваемое в поднаем, может быть в соответствии со статьей 96 ЖК УССР изъято в судебном порядке. В связи с этим у нанимателя и членов его семьи может возникнуть нуждаемость в улучшении жилищных условий, предусмотренная пунктами 13 и 14 Правил. Однако виновные в этом лица согласно комментируемому абзацу не принимаются на квартирный учет в течение установленного периода времени.

7. В случаях, указанных в абзаце 1 пункта 17 Правил, установленное законодательством право соответствующих лиц на улучшение жилищных условий временно приостанавливается и не действует в течение 5 лет с момента ухудшения жилищных условий.

8. В соответствии со статьей 60 Конституции СССР и статьей 58 Конституции Украинской ССР обязанность и дело чести каждого способного к труду советского гражданина — добросовестный труд в избранной им области общественно полезной деятельности. Сюда относится прежде всего работа на государственных и общественных (в том числе кооперативных) предприятиях, в учреждениях, организациях, а также деятельность членов творческих союзов в сфере литературы и искусства и т. п. Общественно полезной признается и осуществляемая в установленном порядке индивидуальная трудовая деятельность граждан по производству товаров и оказанию платных услуг. Уклонение от общественно полезного труда признано несовместимым с принципами социалистического общества. Поэтому абзац 2 комментируемого пункта предусматривает, что трудоспособные граждане, не занимающиеся общественно полезным трудом, не принимаются на квартирный учет. Для применения абзаца 2 пункта 17 Правил

достаточным является уклонение совершеннолетнего трудоспособного лица от общественно полезного труда. В отличие от части 1 статьи 214 Уголовного кодекса УССР здесь не требуется, чтобы указанное выше лицо обязательно существовало при этом за счет извлечения нетрудовых доходов. Указанная санкция действует до тех пор, пока эти граждане не прекратят своего антиобщественного поведения.

Ограничение, содержащееся в комментируемом абзаце, касается взрослых трудоспособных лиц, которые на протяжении длительного времени уклоняются от общественно полезного труда. Оно не распространяется на лиц, не достигших 18 лет, лиц пенсионного возраста, инвалидов I, II и III групп, граждан, которые, хотя и не признаны инвалидами, не работают вследствие заболевания, препятствующего их трудовой деятельности, а также на беременных женщин и женщин, имеющих детей в возрасте до 8 лет или занимающихся домашним хозяйством.

9. Применение в соответствующих случаях пункта 17 Правил является обязанностью, а не правом органов, рассматривающих заявления о принятии граждан на квартирный учет.

Комментируемый пункт не содержит исключений в отношении какой-либо категории граждан, в том числе пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений. Он распространяется на всех лиц, совершивших указанные в этом пункте действия (бездействие).

10. Комментируемый пункт применяется при рассмотрении вопроса о принятии на квартирный учет. Им нельзя руководствоваться при решении вопроса о снятии с учета. Последнее производится в соответствии с положениями пункта 26 Правил.

18. Заявление о принятии на квартирный учет подается соответственно в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства граждан и администрации предприятия, учреждения, организации либо органу кооперативной или другой общественной организации по месту их работы. Заявление подписывается совместно проживающими членами семьи, имеющими самостоятельное право на получение жилого помещения и желающими вместе стать на учет.

К заявлению прилагаются:

справка с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2), выданная организацией, осуществляющей эксплуатацию жилого дома, или гражданином, имеющим в личной собственности жилой дом;

справки о том, состоят ли члены семьи на квартирном учете по месту работы (в исполнительном комитете местного Совета).

В необходимых случаях к заявлению прилагаются также медицинское заключение, справка (выписка из решения исполнительного комитета местного Совета) о несоответствии жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям, копия договора поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо договора найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива или в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности.

Граждане, принимаемые на учет на льготных основаниях либо пользующиеся правом первоочередного получения жилых помещений, указывают об этом в заявлении и представляют соответствующие документы.

Другие документы при необходимости запрашиваются исполнительным комитетом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации.

Поданное заявление регистрируется в книге регистрации заявлений о принятии на квартирный учет (приложение № 3). Книга должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполнительного комитета местного Совета и скреплена печатью исполнительного комитета. Книга хранится как документ строгой отчетности.

1. Для принятия на квартирный учет необходима подача гражданином заявления об этом. Заявление является официальным обращением гражданина в соответствующую инстанцию в целях реализации своего права на улучшение жилищных условий и служит основанием для рассмотрения вопроса о принятии на учет. Аналогичное значение имеет и заявление состоящего в общей очереди гражданина о включении его в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений. Это не исключает проявления инициативы администрацией или профсоюзным комитетом предприятия, учреждения, организации, которые, располагая данными о праве соответствующего работника (например, участника Великой Отечественной войны, ветерана предприятия) на льготы, должны предложить ему подать соответствующее заявление. Но без подачи заявления заинтересованным лицом процесс улучшения его жилищных условий начаться не может.

Инстанциями, правомочными решать просьбу гражданина, являются исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту постоянного жительства гражданина, а также администрация предприятия, учреждения, организации (орган общественной организации) и профсоюзный комитет по месту его рабо-

ты (в случаях, предусмотренных пунктом 10 Правил,— по месту бывшей работы гражданина или по месту обслуживания). Заявление о принятии на учет по месту работы адресуется обеим инстанциям, правомочным совместно вынести решение по данному вопросу, но подается администрации предприятия, учреждения, организации либо органу общественной организации.

2. Содержание комментируемого пункта свидетельствует о том, что заявление имеет письменную форму. В заявлении указываются, кому оно адресуется, фамилия, имя, отчество заявителя, его адрес и место работы (при подаче заявления предприятию, учреждению, организации — также конкретное подразделение и должность), состав семьи, жилищные условия (конкретное основание нуждаемости в их улучшении), право на льготы, содержание просьбы (принятие на учет, включение в список первоочередников), перечень приложенных документов, дата. Обязательным реквизитом заявления являются подписи заявителя, а также соответствующих членов семьи. Они имеют важное значение для определения действительного волеизъявления членов семьи.

3. В соответствии с частью 2 статьи 64 ЖК УССР к членам семьи нанимателя жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда относятся его супруг, то есть лицо, состоящее с нанимателем в зарегистрированном браке (статья 13 Кодекса о браке и семье УССР), их дети и родители, в том числе дети от других браков, а также усыновленные и усыновители, которые приравниваются к родственникам по происхождению (статья 117 Кодекса о браке и семье УССР).

Членами семьи нанимателя могут быть признаны и другие лица (независимо от родства, его линии и степени), если они постоянно проживают совместно с нанимателем и ведут с ним общее хозяйство, под которым подразумевается общий бюджет, составляющий доходы всех членов семьи, и совместное расходование средств на питание, покупку вещей, ремонт квартиры и т. п. С учетом конкретных обстоятельств членами семьи нанимателя могут быть признаны лицо, состоящее с ним в фактических брачных отношениях, а также внебрачные дети. Не является членом семьи опекун (попечитель), если он поселился и проживает на данной площади именно в этом качестве. Для отнесения к числу членов семьи не имеет значения, поселилось ли данное лицо одновременно с нанимателем или позже.

Аналогично решается вопрос о членах семей членов жилищно-строительных кооперативов, собственников домов и других лиц (часть 5 статьи 145, часть 4 статьи 156 ЖК УССР).

Члены семьи, состоящие на учете вместе с заявителем, приоб-

ретают право на совместное получение жилой площади (о пребывании семьи на учете при снятии с учета заявителя, а также при расторжении брака между супругами см. комментарии к пунктам 26 и 30 Правил).

Лица, не являющиеся членами семьи, не могут быть приняты на квартирный учет в ее составе.

В абзаце 1 комментируемого пункта говорится о совместно проживающих членах семьи, подписывающих заявление вместе с заявителем и имеющих самостоятельное право на получение жилого помещения. Речь идет о лицах, указанных в первой фразе пункта 4 Правил и желающих улучшить жилищные условия вместе с заявителем путем получения одной квартиры. Временно отсутствующие члены семьи, за которыми сохранилось занимаемое жилое помещение (см. об этом комментарии к пункту 26 Правил), могут прислать отдельные заявления о принятии их на квартирный учет вместе с другими членами семьи.

4. Из изложенного выше видно, что принятие на учет членов семьи совместно с заявителем зависит от их желания. Поэтому неправомерным является предъявляемое иногда требование, чтобы семья во всех случаях, независимо от сложившихся обстоятельств, становилась на учет только в полном составе.

5. В связи с правом семьи состоять на учете и в исполкоме местного Совета и параллельно на соответствующем предприятии, в учреждении, организации (абзац 2 пункта 8 Правил) на местах возникают вопросы о том, обязательно ли, чтобы в обоих случаях в качестве заявителя выступало одно и то же лицо. В связи с этим следует отметить, что комментируемые Правила не содержат такого требования, и данный вопрос решается по выбору семьи.

6. В абзацах 2—4 комментируемого пункта содержится обязательный минимум документов, которые прилагаются к заявлению в обоснование просьбы о принятии на квартирный учет. Это, во-первых, справка с места жительства о составе семьи и прописке (в ней также содержится количественная и качественная характеристика жилищных условий заявителя). Справка подписывается руководителем организации, осуществляющей эксплуатацию жилого дома, паспортисткой и бухгалтером и заверяется печатью этой организации. Лицу, проживающему в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, справка выдается и подписывается собственником дома и заверяется в порядке, установленном исполкомом соответствующего местного Совета народных депутатов. Кроме того, к заявлению прилагаются справки о том, состоят ли члены семьи заявителя на квартирном учете в другом месте. При подаче заявления в исполком местного Совета представляются такие справки с места работы

всех работающих членов семьи. В случае когда заявление подается по месту работы одного из членов семьи, к нему, кроме справок с места работы других работающих членов семьи, прилагается и справка исполкома местного Совета или его отдела по учету и распределению жилой площади. В отношении лиц, указанных в абзаце 2 пункта 10 Правил, представляются также справки с предприятий, учреждений, организаций, которые они обслуживают. Пенсионеры, поступившие после ухода на пенсию на другое предприятие, в учреждение, организацию, представляют справку с прежнего места работы (этим обеспечивается выполнение требований пункта 11, а также последнего предложения пункта 42 Правил).

7. В некоторых случаях к заявлению прилагаются также другие документы.

Так, если основанием для принятия гражданина на квартирный учет является состояние здоровья (подпункт 3 пункта 13 Правил), то он прилагает к заявлению медицинское заключение. В соответствии с порядком, установленным Министерством здравоохранения УССР, медицинское заключение теперь выдается на руки больному по его заявлению, а в отношении больных, не достигших шестнадцатилетнего возраста, и психических больных, признанных судом недееспособными (статья 16 Гражданского кодекса УССР),— по заявлению их родителей, опекунов или попечителей. Следовательно, в настоящее время нет необходимости предварительно обращаться за запросом в исполком местного Совета или к администрации предприятия, учреждения, организации, как это было раньше.

Указанное заключение выдает врачебно-консультационная комиссия (ВКК) лечебно-профилактического учреждения по месту жительства или работы больного, а в отношении больных психическими заболеваниями или туберкулезом — ВКК психоневрологического (противотуберкулезного) диспансера. В городах и районах, где таких диспансеров нет, заключение выдает областной психоневрологический (областной противотуберкулезный) диспансер.

Медицинское заключение выдается только в случаях, если у соответствующего лица имеется заболевание, предусмотренное Перечнем хронических заболеваний, утвержденным Министерством здравоохранения УССР по согласованию с Укрсовпрофом (см. комментарии к пункту 13 Правил), со всеми указанными в нем признаками. В противном случае заявителю дается письменный ответ о том, что он либо лицо, о котором идет речь в заявлении, не болеет заболеваниями, перечисленными в Перечне.

В отношении граждан, проживающих в помещении, не отвечающем установленным санитарным и техническим требованиям

(подпункт 2 пункта 13 Правил), соответствующим документом будет справка (выписка из решения исполкома местного Совета). Учет таких домов (помещений) ведется исполкомами районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов или образуемыми ими органами управления, а также предприятиями, учреждениями, организациями, осуществляющими управление соответствующим жилищным фондом. Они же выдают справки (выписки из решений исполкомов местных Советов) о несоответствии жилого помещения санитарным и техническим требованиям. При этом в Положении, утвержденном постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 года № 189 не оговаривается, что указанный документ выдается только по запросу государственных или общественных органов. Следовательно, он может быть выдан непосредственно заинтересованному лицу при его обращении.

В соответствии с последней частью статьи 91, частью 3 статьи 144, а также частью 2 статьи 158 (в редакции Указа от 27 июня 1986 года) ЖК УССР договор поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, договор найма жилого помещения в доме жилищно-строительного кооператива или в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, заключается в письменной форме с последующей регистрацией в жилищно-эксплуатационной организации (правлении ЖСК, исполкоме местного Совета или в образуемом им органе управления). Поэтому лица, желающие быть принятыми на квартирный учет по основаниям, предусмотренным подпунктами 4 и 5 пункта 13 Правил, должны приложить к заявлению копию упомянутого выше договора, заверенную организацией, зарегистрировавшей договор (о фиктивных договорах найма, заключаемых собственником дома с членами его семьи,— см. комментарии к пункту 13 Правил).

8. Если граждане просят принять их на квартирный учет на льготных основаниях или включить в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, то они указывают об этом в заявлении и представляют документы, подтверждающие наличие соответствующего права. В отличие от абзаца 2 в абзаце 6 комментируемого пункта говорится о документах, не прилагаемых к заявлению, а представляемых гражданином. Это вызвано тем, что не все оригиналы документов должны оставаться в учетных делах граждан. Если документ имеет значение для решения не только данного, но и других вопросов, касающихся прав и законных интересов гражданина, то с него снимается копия для учетного дела, а оригинал возвращается владельцу.

Так, например, в соответствии с абзацем 1 пункта 14 и под-

пунктами 1, 2 и 4 пункта 44 Правил на льготных основаниях принимаются на квартирный учет и получают жилые помещения в первую очередь инвалиды и участники Великой Отечественной войны, которые представляют соответствующее удостоверение («Удостоверение инвалида Отечественной войны», «Удостоверение участника войны» и др.); Герои Советского Союза и Герои Социалистического Труда представляют соответственно книжку Героя Советского Союза или книжку Героя Социалистического Труда; лица, награжденные орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней представляют орденскую книжку, удостоверяющую награждение этого лица данными орденами всех трех степеней. Согласно статье 2 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 4 августа 1983 года «О порядке выдачи и свидетельствования предприятиями, учреждениями и организациями копий документов, касающихся прав граждан» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1983. № 32. Ст. 492), обязанность свидетельствовать верность копий документов, необходимых для представления гражданами в предприятия, учреждения, организации, лежит на этих предприятиях, учреждениях, организациях (если законодательством не предусмотрено представление копий таких документов, засвидетельствованных в нотариальном порядке. В отношении копий документов, представляемых для принятия на квартирный учет и получения жилых помещений, нотариального засвидетельствования не требуется).

В некоторых случаях для решения указанных вопросов гражданами представляются оригиналы документов, которые вместе с заявлением остаются в учетном деле. Так, добросовестная работа в течение длительного времени на одном предприятии, в учреждении, организации (абзац 1 пункта 14, абзац 1 подпункта 9 пункта 44 Правил) подтверждается характеристикой, а также выпиской из трудовой книжки. Право на первоочередное получение жилых помещений лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (подпункт 3 пункта 44 Правил), подтверждается медицинским заключением.

Положения абзаца 6 комментируемого пункта касаются как случаев, когда вопрос о включении в список первоочередников ставится одновременно с вопросом о принятии на квартирный учет, так и тогда, когда эти вопросы рассматриваются раздельно.

9. Соответствующие предприятия, учреждения, организации обязаны беспрепятственно и оперативно выдавать вышеперечисленные документы заинтересованным лицам, не требуя запросов государственных или общественных органов.

Жилищные органы не вправе требовать от заявителей пред-

ставления иных документов помимо указанных, например, об отсутствии собственного дома или о том, что данное лицо не производило обмена квартиры и т. п. При необходимости, то есть тогда, когда это будет вытекать из конкретных обстоятельств дела, возможно истребование и других документов, но не у граждан. В этих случаях соответствующие документы запрашиваются исполкомом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации в бюро технической инвентаризации, бюро по обмену жилыми помещениями и в других организациях.

Новые Правила в отличие от Положения 1974 года отказались от требования о представлении заявителем ходатайства администрации и профкома предприятия, учреждения, организации о принятии его на учет в исполкоме местного Совета. Следовательно, этот документ не должен требоваться.

10. В соответствии с Указом Президиума Верховного Совета СССР от 12 апреля 1968 года «О порядке рассмотрения предложений, заявленний и жалоб граждан» в редакции Указа от 4 марта 1980 года (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1980. № 11. Ст. 192) руководители и другие должностные лица государственных и общественных органов, предприятий, учреждений и организаций обязаны проводить личный прием граждан. Прием должен проводиться в установленные и доведенные до сведения граждан дни и часы, в удобное для них время, в необходимых случаях — в вечерние часы, по месту работы и жительства. Руководители указанных выше органов, предприятий и организаций несут личную ответственность за организацию приема и рассмотрение предложений, заявлений и жалоб граждан. Практикуется также совместный прием граждан представителями администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации.

11. Заявление о принятии на квартирный учет с приложенными к нему документами подается лично соответствующему работнику исполкома местного Совета или предприятия, учреждения, организации. В исключительных случаях оно может быть направлено по почте. При получении заявления оно сразу регистрируется в специальной книге и на нем проставляются порядковый номер и дата. Регистрация заявления преследует цель обеспечить последующее его рассмотрение в установленные сроки. Кроме того, дата регистрации заявления может оказать влияние на определение очередности получения жилых помещений (см. абзац 2 пункта 22 Правил). Учитывая это, Правила предусматривают определенные требования к книге регистрации заявлений о принятии на квартирный учет. Эта книга должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполкома местного Совета и скреплена печатью исполкома. Изложенное отно-

сится и к книге, ведущейся на предприятии, в учреждении, организации. Книга регистрации хранится как документ строгой отчетности.

Если заявление вручается на личном приеме, должностное лицо должно в присутствии заявителя ознакомиться с представленными материалами и, при наличии оснований, тут же указать на неправильность оформления или на отсутствие необходимых документов. В случае, когда заявитель не подлежит взятию на учет, должностное лицо не вправе отказать в приеме или рассмотрении заявления. Решение о взятии на квартирный учет или об отказе в этом правомочны выносить только органы, указанные в пункте 20 Правил.

19. Предварительное рассмотрение заявлений о принятии на квартирный учет в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполнительном комитете, а на предприятии, в учреждении, организации — комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 г. № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

Указанные комиссии проверяют жилищные условия граждан и о результатах проверки составляют акт.

Заявления и материалы проверки жилищных условий граждан рассматриваются на заседании соответствующей комиссии, которая вносит свои предложения исполнительному комитету местного Совета или администрации предприятия, учреждения, организации либо органу кооперативной или другой общественной организации и профсоюзному комитету. На заседание комиссии при необходимости приглашается заявитель.

1. Рассмотрение заявлений о принятии на квартирный учет проходит в несколько этапов. В соответствии с установленными законодательством принципами общественного контроля и гласности предварительное рассмотрение заявлений в исполкоме местного Совета народных депутатов производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполкоме, а на предприятиях, в учреждениях, организациях и их подразделениях, ведущих квартирный учет,— комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета, цехкома, профбюро (о составе и компетенции указанных комиссий см. пункт 3 Правил и комментарии к нему).

2. Заседанию комиссии предшествует проверка жилищных условий заявителя. Для этого обычно выделяется два-три человека из числа членов комиссии, профсоюзного актива. По пору-

чению комиссии по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации обследование жилищных условий может проводить аналогичная комиссия цехкома (профбюро).

На месте составляется акт проверки. Комментируемые Правила не предусматривают его обязательных реквизитов. Акт составляется в свободной форме и содержит данные, отражающие те обстоятельства, которые были установлены при осмотре жилого помещения, занимаемого заявителем, опросе соседей и т. п. В конце акта излагается заключение проверяющих о наличии или отсутствии оснований и условий для принятия заявителя на учет, а также включения в список первоочередников. Акт подписывается проверяющими, заявителем и руководителем соответствующей жилищно-эксплуатационной организации и скрепляется ее печатью.

3. Заявление с приложенными документами и акт проверки жилищных условий граждан рассматриваются на заседании соответствующей комиссии, которая оценивает указанные материалы и делает свой вывод относительно права заявителя быть принятым на квартирный учет, а в соответствующих случаях — также права на первоочередное получение жилого помещения. В своих предложениях комиссия указывает, следует ли удовлетворить заявление или необходимо отказать заявителю. Она не вправе, как это иногда бывает, уклониться от четкого определения своей позиции (например, «передать вопрос на усмотрение исполкома»).

4. В абзаце 3 пункта 19 Правил говорится о том, что на заседание комиссии «при необходимости» приглашается заявитель. Такая необходимость обычно возникает в случаях, когда в акте проверки жилищных условий содержится вывод об отсутствии у заявителя соответствующего права либо когда комиссия приходит к такому выводу на своем заседании. Необходимость в приглашении заявителя может возникнуть и тогда, когда следует выяснить у него обстоятельства, имеющие значение для данного дела, а также в других случаях по усмотрению комиссии. Однако неявка без уважительных причин приглашенного гражданина не является препятствием для рассмотрения заявления комиссией. Заседания комиссии носят открытый характер. Заявитель должен быть уведомлен о времени и месте заседания. Он вправе присутствовать и выступить независимо от приглашения.

20. Граждане принимаются на квартирный учет:

по месту жительства — решением исполнительного комитета районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов;

по месту работы — совместным решением администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета. При этом принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива.

Решение относительно принятия на квартирный учет должно быть вынесено в месячный срок со дня представления гражданином необходимых документов.

Если на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета или администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета будет внесено предложение об отказе в принятии на учет, на заседание указанных органов приглашается заявитель.

1. В комментируемом пункте перечисляются органы, правомочные выносить решения относительно принятия граждан на квартирный учет. По месту жительства граждане принимаются на учет решением исполкома районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. На предприятиях, в учреждениях, организациях выносится совместное решение администрации и профсоюзного комитета (в случаях, указанных во второй фразе абзаца 1 и в абзаце 2 пункта 9 Правил, совместное решение принимает администрация и профсоюзный комитет соответствующего подразделения). Если местом работы гражданина является кооперативная или другая общественная организация, то решение принимается теперь не ее администрацией и профсоюзным комитетом, как это предусматривалось пунктами 10—12 Положения 1974 года, а органом этой организации и профсоюзным комитетом.

Когда речь идет об исполкоме местного Совета, органе общественной организации и профсоюзном комитете, то имеются в виду соответствующие коллегиальные органы, а не их руководители. Незаконными будут, например, решения, принятые руководителем предприятия, учреждения, организации единолично или совместно с председателем профсоюзного комитета. То же самое относится к руководителям исполкома местного Совета. При этом вопросы должны решаться не в так называемом «рабочем» порядке, то есть не путем опроса, а на полномочном заседании, в соответствующих случаях — на совместном заседании этих органов. Решение считается принятым, если за него проголосовало большинство от общего состава исполкома местного Совета (представитель администрации и большинство членов профсоюзного комитета; большинство членов органа общественной организации и большинство членов профсоюзного комитета). Если мне-

ния сторон — участников совместного заседания — разошлись, то решение отсутствует, и вопрос может быть отложен для дополнительного изучения и перенесен на следующее совместное заседание либо возникший спор рассматривается непосредственными вышестоящими по отношению к администрации (органу общественной организации) и профсоюзному комитету органами (абзац 2 пункта 6 Правил).

2. В абзаце 3 комментируемого пункта говорится также о том, что при взятии на квартирный учет по месту работы принимаются во внимание рекомендации трудового коллектива. В качестве примера можно указать на принятие на учет работника, длительное время проработавшего на одном предприятии, в учреждении, организации. Одним из условий удовлетворения его заявления согласно абзацу 1 пункта 14 Правил является добросовестное отношение к труду этого работника. Тут веское слово может сказать трудовой коллектив.

В связи с рассматриваемым положением иногда возникает вопрос о требованиях, предъявляемых к мнению трудового коллектива, и о его силе. Что касается последней, то из самой терминологии комментируемой фразы абзаца 3 пункта 20 Правил видно, что это мнение носит рекомендательный характер. В соответствии со статьей 4 Конституции СССР (статьей 4 Конституции Украинской ССР) Советское государство, все его органы действуют на основе социалистической законности, обеспечивают охрану правопорядка, интересов общества, прав и свобод граждан. Государственные и общественные организации, должностные лица обязаны соблюдать Конституцию СССР, Конституцию Украинской ССР и советские законы. Закон СССР от 17 июня 1983 года «О трудовых коллективах и повышении их роли в управлении предприятиями, учреждениями, организациями» предусматривает, что долгом и обязанностью трудовых коллективов является неуклонное исполнение советских законов и постановлений Правительства, а среди принципов участия трудовых коллективов в управлении предприятиями, учреждениями, организациями называет, в частности, принцип неуклонного соблюдения социалистической законности, охраны прав и законных интересов каждого члена коллектива. Это означает, что решения трудового коллектива по вопросам взятия работников на квартирный учет должны отвечать действующему жилищному законодательству. Согласно абзацам 1 и 3 пункта 20 Правил надлежащими полномочиями для принятия на квартирный учет по месту работы или отказа в этом обладают только администрация (орган общественной организации) и профсоюзный комитет. Они должны выносить свои решения в строгом соответствии с действующим законодательст-

вом исходя прежде всего из конституционного права советских граждан на жилище.

3. При рассмотрении заявления производится оценка всех имеющихся документов с точки зрения того, подтверждают ли они наличие у заявителя оснований и условий, необходимых для зачисления его на квартирный учет. Не составляет исключения в этом отношении и медицинское заключение. Должностные лица, готовящие материалы к рассмотрению, и органы, рассматривающие заявление, должны проверить, содержится ли заболевание, указанное в заключении ВКК, в Перечне хронических заболеваний, и полностью ли соответствует формулировка диагноза ВКК той, которая дана в нем (приведены ли все предусмотренные признаки, сопутствующие заболеванию, осложнения). Проверяется и правильность оформления документа (соответствие его бланка образцу, утвержденному Министерством здравоохранения УССР, наличие необходимых подписей, печати и т. п.).

Принятое решение должно быть обоснованным, то есть правильным по существу, отвечающим фактическим обстоятельствам дела. Оно также, как указывалось выше, должно быть законным, иначе говоря, соответствовать требованиям жилищного законодательства, в частности, комментируемым Правилам.

4. Для разрешения заявления о принятии на квартирный учет установлен месячный срок. Он исчисляется с момента подачи гражданином необходимых документов. Под ними понимаются документы, обязанность представления которых лежит на заявителе (абзацы 3—6 пункта 18 Правил). Указанный срок охватывает как промежуточные этапы (обследование жилищных условий, рассмотрение заявления комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета или общественной комиссией по жилищным вопросам при исполкоме местного Совета), так и принятие соответственно администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом или исполкомом местного Совета решения о взятии на квартирный учет или об отказе в этом. В тех случаях, когда для разрешения заявления необходимо проведение специальной проверки, истребование дополнительных материалов либо принятие других мер, сроки разрешения могут быть в соответствии со статьей 9 Указа Президиума Верховного Совета СССР от 12 апреля 1968 года «О порядке рассмотрения предложений, заявлений и жалоб граждан» в редакции Указа от 4 марта 1980 года продлены, но не более чем на один месяц с сообщением об этом заявителю.

5. Последний абзац комментируемого пункта предусматривает приглашение заявителя на заседание органов, правомочных выносить решения относительно принятия его на квартирный учет,

если на их рассмотрение будет внесено предложение об отказе в удовлетворении заявления. Чаще всего такое предложение вносится общественной комиссией по жилищным вопросам или комиссией по жилищно-бытовой работе. В этом случае заявитель уведомляется заблаговременно до заседания органов, указанных в комментируемом пункте. Если же предложение комиссии было положительным, а вопрос об отказе в принятии заявителя на учет возник в ходе заседания исполкома местного Совета (совместного заседания администрации предприятия, учреждения, организации либо органа общественной организации и профсоюзного комитета), то согласно указанной норме его рассмотрение должно быть прервано или перенесено с тем, чтобы пригласить заявителя. Выше говорилось о случаях обязательного приглашения. Но упомянутые органы не лишены права пригласить заявителя на свое заседание и в других случаях, когда они сочтут это целесообразным. Однако его неявка без уважительных причин не препятствует рассмотрению заявления. Присутствующий заявитель вправе выступить на заседании.

6. Изложенное выше относится также к рассмотрению вопроса о включении граждан в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (см. абзац 1 пункта 21 и абзацы 2 и 3 пункта 23 Правил). Решение об этом принимают органы, указанные в пункте 20 Правил, которые руководствуются пунктами 44 и 45 Правил.

При этом следует иметь в виду, что одни категории граждан, которым предоставлена льгота, могут реализовать ее в любом месте пребывания на учете, в том числе и в случаях пребывания на учете по месту работы членов семьи; другие — только по месту своей работы; третьи — только в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства (подробнее об этом см. комментарии к пунктам 44 и 45 Правил). Это должно учитываться при решении вопроса о включении заявителя в список лиц, пользующихся правом на первоочередное получение жилого помещения в данном месте.

7. Решение о принятии на квартирный учет означает официальное признание компетентным органом права данного лица на улучшение жилищных условий и обязательство этого органа предоставить ему согласно очередности жилое помещение, отвечающее установленным в законе размерам и другим требованиям. Данная обязанность может отпасть или измениться лишь в случаях, предусмотренных Правилами (пункты 26, 27, 29, 30—32, 43).

8. Обжалование вынесенных решений производится в порядке, установленном пунктом 6 Правил.

21. В решении исполнительного комитета местного Совета народных депутатов или в совместном решении администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета, рассматривавших заявления граждан, указываются дата принятия на учет, состав семьи, основание для принятия на учет, вид очередности предоставления жилых помещений (общая очередь, в первую очередь), а при отказе в принятии на учет — основание отказа.

Решение о принятии граждан на квартирный учет по месту работы утверждается исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, на территории которого находится соответствующее предприятие, учреждение, организация.

О принятом решении исполнительный комитет местного Совета, администрация предприятия, учреждения, организации направляют заявителю письменный ответ с сообщением соответственно даты принятия на учет, вида и номера очереди либо основания отказа в удовлетворении заявления.

1. В абзаце 1 комментируемого пункта содержится перечень обязательных сведений, касающихся существа вопроса, которые должны содержаться в решении исполкома местного Совета народных депутатов или в совместном решении администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, рассматривавших заявление граждан. Указание в решении состава семьи заявителя подтверждает, что на квартирный учет принимается не только он, а и члены его семьи, подписавшие заявление о принятии на учет (абзац 1 пункта 18 Правил), с несовершеннолетними детьми. При этом решение о постановке на учет выносится как в отношении первоначального состава, так и в отношении новых членов семьи. Это обстоятельство имеет значение при решении вопросов дальнейшего пребывания на учете в случае расторжения брака (см. пункт 30 Правил), при предоставлении жилья (пункт 55 Правил) и т. д.

В решении должно быть указано также конкретное основание нуждаемости гражданина в улучшении жилищных условий, предусмотренное пунктами 13 или 14 Правил, со ссылкой на соответствующую норму.

В заключение определяется вид очередности предоставления жилых помещений: общая очередь или в первую очередь. Последнее производится, если имеющиеся документы подтверждают наличие у заявителя либо в соответствующих случаях у членов его семьи, принимаемых на учет вместе с ним, права на такую льготу. В этом случае приводится конкретное основание со ссыл-

кой на соответствующую часть пункта 44 либо на пункт 45 Правил. Указанная часть решения является основанием для включения данной семьи в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, предусмотренный в абзацах 2 и 3 пункта 23 Правил. Об определении даты включения в списки первоочередников см. комментарии к пункту 22 Правил.

В случае отказа в принятии гражданина на квартирный учет в решении приводится основание отказа со ссылкой на соответствующую норму права. То же самое делается при отказе во включении гражданина в списки первоочередников.

2. Жилищным законодательством и законами о местных Советах на исполкомы Советов возложен контроль за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях. Одной из форм осуществления такого контроля является проверка исполкомами местных Советов правильности и законности совместных решений администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о принятии граждан на квартирный учет. То же относится к решениям указанных органов о включении граждан в списки первоочередников. Утверждение таких решений не только вытекает из упоминавшихся выше контрольных функций исполкомов, но и из абзаца 1 пункта 28 Правил.

Поэтому предприятия, учреждения, организации (а в случаях, предусмотренных пунктом 9 Правил, их соответствующие подразделения) обязаны направлять исполкому районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов, на территории которого они находятся, принятые ими решения по данному вопросу. При этом не имеют значения подчиненность предприятий, учреждений, организаций, являются ли они государственными или общественными, за счет каких средств осуществляется жилищное строительство. Все они в равной мере в отношении квартирного учета подконтрольны исполкому местного Совета.

Хотя срок представления решений Правилами не установлен, он не может быть длительным и по сложившейся практике не превышает месячного срока с момента их вынесения. В течение такого же срока исполком местного Совета рассматривает поступившее решение.

3. В исполком местного Совета представляются не только первоначальные, но и последующие решения, касающиеся данной семьи (о принятии на учет новых ее членов).

4. Рассмотрению исполкома местного Совета подлежат только положительные решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета. Отказ же предприятия, учреждения, организации в принятии на квартирный учет

или во включении в список первоочередников не требует утверждения исполкома. Он рассматривается исполкомом в случае подачи заявителем жалобы согласно абзацу 2 пункта 6 Правил.

5. Решения, представляемые в исполком местного Совета, не требуют предварительного согласования с какими-либо органами, в частности с отраслевыми комитетами профсоюзов. Иное не основано на законе и не соответствует функциям указанных органов.

6. Полученное решение предварительно проверяется отделом по учету и распределению жилой площади исполкома местного Совета, а там, где таких отделов нет, должностным лицом, на которого возложено ведение учета, затем рассматривается общественной комиссией по жилищным вопросам и после этого вносится на заседание исполкома. Его согласие или несогласие выражается в форме решения, которое основывается на требованиях, установленных Правилами.

7. При согласии с совместным решением администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета исполком местного Совета утверждает его. Формулировка абзаца 2 пункта 21 Правил об утверждении решения является более четкой, чем прежняя о согласовании списков, точнее соответствует контрольным функциям исполкома, яснее показывает, что их осуществляет не кто-либо из его руководителей единолично, а исполком как коллегиальный орган.

Указание на необходимость утверждения исполкомом местного Совета совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета означает, что такое решение приобретает юридическую силу только после его санкционирования. Без него решение не действует, и гражданин считается не состоящим на учете или в списках первоочередников (см. комментарии к пунктам 26, 28 Правил).

8. Изложенное выше относится как к случаям, когда вопрос о праве на первоочередное получение жилого помещения рассматривается одновременно с вопросом о принятии данного гражданина на квартирный учет, так и к случаям, когда просьба о включении в список первоочередников рассматривается позднее, в отношении лица, уже состоящего на учете.

9. Принятое по заявлению гражданина решение направляется исполкомом местного Совета, администрацией предприятия, учреждения, организации соответственно в отдел по учету и распределению жилой площади исполкома, жилищно-бытовой (жилищно-коммунальный) отдел предприятия, учреждения, организации, а в случае их отсутствия — работникам, осуществляющим функции по ведению учета. Дальнейшее движение дела зависит

от того, какой орган выносил решение, и от характера последнего.

На основании положительного решения исполкома гражданин включается в очередь на получение жилого помещения, а в соответствующих случаях — также в списки первоочередников (пункт 23 Правил), после чего заявителю направляется письменный ответ с сообщением даты принятия на учет (включения в указанные списки), вида и номера его очереди.

Положительное решение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, как указывалось выше, направляется в исполком местного Совета и сообщается заявителю (с указанием изложенных выше данных) после его утверждения.

Об отказе в принятии на учет (включении в список первоочередников) сразу же направляется письменный ответ заявителю (в том числе и тогда, когда он присутствовал при вынесении решения). В нем должны быть сообщены основания отказа в удовлетворении заявления. Обязанность исполкома местного Совета, администрации предприятия, учреждения, организации давать в этом случае аргументированный ответ в письменной форме призвана обеспечить гражданам реализацию их права на обжалование принятых решений.

22. Граждане считаются принятыми на квартирный учет: в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов — со дня вынесения решения исполнительного комитета, по месту работы — со дня вынесения совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета, утвержденного исполнительным комитетом местного Совета.

При одновременном рассмотрении заявлений нескольких лиц их очередность на получение жилых помещений определяется по дате подачи ими заявления с необходимыми документами. Если в один день подали заявления несколько лиц, их очередность на получение жилых помещений определяется при принятии решения с учетом жилищных условий, состояния здоровья, трудовой и общественной деятельности.

1. Комментируемый пункт регламентирует вопрос о том, с какого момента граждане, в отношении которых принято положительное решение, считаются принятыми на квартирный учет. Это обстоятельство является весьма важным, так как оно определяет очередность на получение гражданами жилых помещений.

2. Место соответствующего лица в очереди определяется не временем возникновения у него права на улучшение жилищных условий, а днем вынесения решения исполкомом местного Совета народных депутатов (при принятии на учет в исполкоме) либо совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета (при взятии на учет по месту работы). При этом в абзаце 1 комментируемого пункта подчеркивается, что речь идет о совместном решении, утвержденном исполкомом. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что, если упомянутое решение утверждено, то датой принятия на учет будет считаться не день утверждения, а день вынесения совместного решения (см. также абзацы 1 и 3 пункта 38 Правил).

В связи с рассматриваемым вопросом следует отметить, что на местах иногда встречаются случаи нарушения соответствующими органами месячного срока рассмотрения заявлений, установленного абзацем 4 пункта 20 Правил. Это не может явиться основанием для отступления от положений, регулирующих определение даты принятия на учет, и органы, рассматривающие заявление, не вправе выносить решение о переносе этой даты назад.

3. Из сопоставления абзаца 1 пункта 22 с абзацами 1 и 2 пункта 16 Правил вытекает, что в случаях принятия на квартирный учет по месту работы граждан, проживающих в других населенных пунктах, днем принятия их на квартирный учет будет считаться день совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, вынесенного после получения соответствующего разрешения на принятие этих работников на учет.

4. Положение абзаца 1 комментируемого пункта применяется при первичном принятии на учет. В случаях, предусмотренных в пунктах 29, 30, 32 Правил, сохраняемый учетный стаж определяется органами, выносящими решение об этом, с учетом как пункта 22, так и указанных выше пунктов Правил.

5. Если ранее заявителю было необоснованно отказано в принятии на квартирный учет, и это обстоятельство официально подтверждено путем отмены отказа и вынесения нового, положительного решения, то датой принятия данного заявителя на учет следует считать день вынесения первоначального решения.

6. Поскольку на одном заседании исполкома местного Совета народных депутатов, а также на одном совместном заседании администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета обычно рассматривается несколько заявлений, то в таких случаях все лица, принятые на учет, имеют одинаковую дату, в связи с чем

ранее возникали трудности с определением их очередности на получение жилых помещений. Ныне этот вопрос урегулирован в абзаце 2 комментируемого пункта.

При одновременном рассмотрении заявлений нескольких лиц их очередность между собой определяется в последовательности подачи ими заявлений с необходимыми документами. Следует, во-первых, подчеркнуть, что речь идет не о дате, проставленной на заявлении его автором, а о дне, когда оно было вручено на личном приеме или поступило по почте. В соответствии с пунктом 2 Инструкции по ведению делопроизводства по предложениям, заявлениям и жалобам граждан в республиканских министерствах и ведомствах УССР, исполкомах местных Советов народных депутатов, на подчиненных им предприятиях, в учреждениях, организациях (СП УССР. 1982. № 5. Ст. 47) все поступающие в государственные органы, на предприятия, в учреждения и организации предложения, заявления и жалобы граждан принимаются и регистрируются в день их поступления с проставлением на документе регистрационного штампа, на котором указана дата поступления. Поэтому соответствующей датой будет день регистрации в книге регистрации заявлений о принятии на квартирный учет (приложение № 3 к Правилам). Во-вторых, речь идет о таком заявлении, к которому приложены все необходимые документы. Под последними понимаются документы, обязанность представления которых лежит на заявителе (абзацы 3—6 пункта 18 Правил). Если некоторые из таких документов не представлены вместе с заявлением, то в расчет принимается день представления последнего из них (который поэтому также должен регистрироваться в указанной книге).

7. Однако возможны случаи, когда у нескольких лиц совпадут не только дата рассмотрения, но и дата подачи заявлений с указанными выше документами. Тогда преимущество будет отдано тем, кто имеет худшие жилищные условия, плохое здоровье, более высокие трудовые показатели, активно участвует в общественной жизни.

8. В обоих случаях, указанных в абзаце 2 комментируемого пункта, очередность соответствующих лиц определяется, как сказано в нем, «при... рассмотрении заявлений», «при принятии решения». Следовательно, этот вопрос решают не должностные лица, на которых возложено ведение учета, а сами органы, выносящие решение о принятии на учет. Они определяют на своем заседании и указанную выше очередность, то есть последовательность расположения соответствующих лиц в очереди, отражая этот вопрос в протоколе (решении).

9. Изложенные выше правила относятся и к определению даты включения граждан в списки лиц, пользующихся правом пер-

воочередного получения жилых помещений. Это касается как случаев, когда данный вопрос рассматривается одновременно с вопросами о принятии их на квартирный учет, так и случаев, когда указанные вопросы рассматриваются раздельно.

Лица, имеющие право первоочередного получения жилых помещений на момент принятия их на квартирный учет, перечисляются в этих списках в той последовательности, в какой они взяты на учет. В случае, если первоочередное право возникло позднее (или если соответствующие документы были представлены позднее), то место данного лица в таких списках определяется не первоначальной датой взятия на учет и зачисления в общую очередь, а датой решения исполкома местного Совета либо совместного решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о включении его в упомянутый список.

В практике возникает вопрос о том, кто будет впереди в списках первоочередников: тот, кто раньше другого был принят на квартирный учет, но позже включен в списки первоочередников, или наоборот. В связи с этим следует иметь в виду следующее: поскольку речь идет о льготном, а не общем праве на получение жилого помещения, то в расчет должны приниматься обстоятельства, связанные именно со льготным, а не иным порядком предоставления жилья. Иначе говоря, в этих случаях решающее значение имеет время зачисления не в общую очередь, а в списки первоочередников.

23. Граждане, принятые на квартирный учет, заносятся в книгу учета лиц, состоящих на очереди на получение жилых помещений (приложение № 4). Книга должна быть пронумерована, прошнурована, подписана секретарем исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и скреплена печатью исполнительного комитета. Книга хранится как документ строгой отчетности.

Из числа указанных граждан составляются списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (приложение № 5).

Списки граждан, принятых на квартирный учет, и отдельные списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, вывешиваются для общего сведения.

1. В исполкомах местных Советов, а также на предприятиях, в учреждениях, организациях и их подразделениях, осуществляющих квартирный учет (абзац 2 пункта 8, абзацы 1—3 пункта 9 Правил), ведется специальная книга учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений.

Книга должна быть пронумерована и прошнурована. Ее подписывает секретарь исполкома соответствующего местного Совета, после чего она скрепляется печатью исполкома. Это относится и к книгам, ведущимся на предприятиях, в учреждениях, организациях. Книга хранится как документ строгой отчетности (см. об этом комментарии к пункту 69 Правил).

В книге отражаются сведения о заявителе и членах его семьи, основания для принятия на учет, решения соответствующих органов о принятии на учет, включении в список первоочередников, предоставлении жилого помещения и т. п. В последней графе приводятся сведения о пребывании очередника на учете в другом месте.

В книге не допускаются подчистки и не оговоренные надлежащим образом исправления. Поправки и изменения вносятся в нее на основании подтверждающих документов, а в соответствующих случаях — на основании решений компетентных органов. Они заверяются подписью должностного лица, на которое возложено ведение учета, и печатью.

2. Из редакции абзаца 1 комментируемого пункта следует, что термины «квартирный учет» и «очередь на получение жилых помещений» рассматриваются как идентичные. Следовательно, решение о принятии на учет является одновременно и решением о включении в упомянутую очередь, которая формируется сразу же вслед за принятием решения (на предприятиях, в учреждениях, организациях — вслед за его утверждением исполкомом местного Совета).

3. В книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, заносятся все граждане, принятые на квартирный учет. Те из них, кто пользуется правом первоочередного получения жилья, кроме того, включаются в отдельные списки, предусмотренные абзацем 2 пункта 23 Правил. Форма этих списков дана в Приложении № 5 к Правилам.

Как книга учета граждан, состоящих в очереди на получение жилых помещений, так и списки первоочередников заполняются в хронологическом порядке по дате принятия решения о включении в такой список (пункт 22 и абзац 3 пункта 38 Правил). Так что в эти списки раньше будет занесен тот, в отношении которого раньше состоялось соответствующее решение (см. комментарии к пункту 22 Правил).

4. Исходя из изложенного выше правила решаются и вопросы, возникающие при объединении нескольких очередей, например, когда сливаются или присоединяются несколько предприятий, учреждений, организаций, в которых велся свой квартирный учет. Критерием для определения места каждого работника

в новой, объединенной очереди является не его номер в прежней очереди, не стаж работы или другие показатели, а дата взятия на учет по месту прежней работы и другие указанные выше факторы.

5. Общая очередь является единой. Не должно быть деления на лица, состоящие на учете для получения жилых помещений, и лица, состоящие на учете для улучшения жилищных условий. Правилами установлены единые критерии, которые служат основанием для принятия на квартирный учет.

6. При рассмотрении в комментарии к пункту 8 Правил вопроса о двух группах очередников исполкомов местных Советов — тех, для кого этот учет является единственным, и тех, кто вправе состоять или состоит на учете также по месту работы, отмечалось их равноправие. Это, в частности, находит свое проявление в том, что очередь на получение жилых помещений в исполкоме местного Совета (книга учета) является единой для обеих указанных групп граждан. То же можно сказать и о списках первоочередников.

7. Исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации, которые ведут книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, одновременно ведут и списки первоочередников. Это вытекает, в частности, из формулировки абзаца 2 комментируемого пункта о том, что списки составляются из «числа указанных граждан» (то есть занесенных в книгу учета). Отрыв одного от другого, например, ведение горисполкомом только списков первоочередников в то время, как райисполкомы города или расположенные там предприятия, учреждения, организации ведут лишь учет граждан, состоящих в общей очереди, противоречит Правилам. Кроме того, такой порядок создает значительные сложности при решении ряда возникающих проблем, в частности при определении очередности граждан, утративших право первоочередного получения жилых помещений и исключенных в связи с этим из списков первоочередников, но сохранивших право состоять в общей очереди.

8. Широкая гласность (абзац 1 пункта 3) находит свое проявление, в частности, в том, что списки граждан, принятых на квартирный учет (они составляются на основе книги учета, о которой говорится в абзаце 1 пункта 23 Правил), и отдельные списки первоочередников вывешиваются на видном месте для общего сведения, чтобы все заинтересованные лица могли судить об обоснованности принятия граждан на учет, определения их очередности, о движении очереди и т. п. (о списке внеочередников см. в разделе III Правил).

24. На каждого гражданина (семью), принятого на квартирный учет, заводится учетное дело, в котором содержатся необходимые документы. Учетному делу дается номер, соответствующий номеру в книге учета лиц, состоящих в очереди на получение жилого помещения.

Учетные дела являются документами строгой отчетности.

Учетные дела хранятся по месту квартирного учета граждан, а после предоставления им жилых помещений — в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, выдавшем ордер на вселение.

Учетные дела хранятся в течение 5 лет после получения гражданами жилых помещений (снятия их с квартирного учета). По истечении указанного срока дела уничтожаются в установленном порядке.

1. Учетное дело представляет собой совокупность документов, относящихся к вопросу об обеспечении жильем данного лица (семьи), состоящего на квартирном учете. На каждое такое лицо (семью) заводится отдельное дело. Материалы же о лицах, которым отказано в принятии на квартирный учет, если этот отказ остался в силе, формируются в зависимости от объема в одно или несколько общих дел. В абзаце 1 комментируемого пункта говорится, что в учетных делах содержатся необходимые документы. Под ними понимаются заявления о принятии на учет и включении в списки первоочередников, документы, перечисленные в пункте 18 Правил, акты обследования жилищных условий, выписки из протоколов заседаний комиссий, предварительно рассматривавших заявления, выписки из протоколов заседаний (решений) органов, указанных в пункте 20 Правил, по вопросам принятия на учет, включения в списки первоочередников, перенесения очередности, предоставления жилых помещений, жалобы граждан, копии ответов на них и т. д. В то же время в учетные дела не должны включаться излишние или подлежащие возврату документы.

Документы в деле группируются по их взаимной связи в той последовательности, в какой решаются соответствующие вопросы, и нумеруются. Поскольку учетные дела ведутся в течение ряда лет, в них включаются документы за весь период пребывания гражданина на учете. Содержание учетного дела отражается в находящейся в нем описи документов.

На обложке дела указываются учреждение и структурное подразделение, в котором оно хранится, заголовок дела, фамилия заявителя, даты начала и окончания дела в делопроизводстве, количество листов, срок хранения, а также номер. Соответствие номера дела номеру в книге учета лиц, состоящих в очереди на

получение жилого помещения, отражает сложившуюся в республике и нормативно закрепленную систему формирования очередности получения гражданами жилых помещений. На обложке обычно делается также условная отметка о пребывании данного лица на учете в другом месте (см. абзац 2 пункта 8 Правил).

2. Заводятся и первоначально хранятся учетные дела по месту учета граждан. Направляя в исполком соответствующего Совета совместные решения администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений, предприятия, учреждения, организации одновременно передают туда и учетные дела. Имеется в виду предоставление жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размерам (пункты 51—53 Правил) и влекущее исключение с учета. Если же речь идет о предоставлении жилого помещения в порядке временного улучшения жилищных условий с сохранением пребывания гражданина на квартирном учете (пункт 54 Правил), то учетное дело остается на хранении по месту учета.

Учетные дела пересылаются из одного исполкома местного Совета в другой, если место квартирного учета и место выдачи ордера не совпадают.

3. Учетные дела граждан, получивших жилое помещение, хранятся в исполкоме местного Совета, выдавшем ордер, в течение 5 лет. Столько же времени хранятся учетные дела лиц, не получивших жилья в связи со снятием их с учета. Сроки хранения исчисляются с 1 января года, следующего за годом предоставления жилого помещения или снятия с учета.

Исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации обеспечивают надлежащее хранение учетных дел (а также книг учета, списков первоочередников и т. п.). Учетные дела хранятся как документы строгой отчетности (см. об этом комментарии к пункту 69 Правил).

4. По истечении указанного выше срока учетные дела уничтожаются в установленном порядке. В исполкомах местных Советов, на предприятиях, в учреждениях, организациях имеются постоянно действующие экспертные комиссии, которые с участием других специалистов проверяют правильность отбора документов на хранение и уничтожение, проведенного делопроизводственным персоналом. Отбор документов и дел к уничтожению оформляется актом по установленной форме. Акты рассматриваются экспертной комиссией и утверждаются руководством исполкома, предприятия, учреждения, организации. Уничтожение включенных в акт документов и дел производится после того, как описи на дела постоянного хранения за соответствующий период времени утверждены учреждением государственной архивной службы — см. главу 7 Единой государственной системы делопроизводства (Основ-

ные положения), одобренной Государственным комитетом СССР по науке и технике 4 сентября 1973 года.

25. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации ежегодно в период с 1 октября по 31 декабря проводят перерегистрацию граждан, состоящих на квартирном учете, в ходе которой проверяются их учетные данные. Выявленные изменения вносятся в учетные дела граждан и книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений. Изменения по вопросам, относящимся к компетенции исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, производятся после принятия решений этими органами. О внесенных изменениях заинтересованным лицам направляется письменное сообщение.

1. В период пребывания на квартирном учете у соответствующих лиц нередко происходят изменения в составе семьи, размере жилой площади и др., влияющие на их право состоять на учете, очередность предоставления жилых помещений, их размер и т. п. В связи с этим Правилами предусмотрено проведение перерегистрации лиц, состоящих на квартирном учете. При этом не ставится задача проведения во всех случаях нового обследования жилищных условий граждан с проверкой на месте, как это происходит в процессе предварительного рассмотрения заявлений о взятии на учет (пункт 19 Правил). Целью перерегистрации является проверка учетных данных. Исполкомы местных Советов производят перерегистрацию лиц, состоящих на квартирном учете у них, а предприятия, учреждения, организации — лиц, находящихся на учете по месту работы. Перерегистрация проводится ежегодно в течение последнего квартала.

2. В ходе перерегистрации лица, состоящие на квартирном учете, приглашаются явиться в назначенное время и место со всеми документами, свидетельствующими об изменениях в составе семьи, в жилищных условиях, происшедших после принятия на учет или с момента предыдущей перерегистрации, и другими документами, влияющими на решение вопроса о предоставлении жилого помещения. Если соответствующие данные можно подтвердить предъявлением паспорта, свидетельства о браке, рождении и т. п., органы, проводящие перерегистрацию, в случае необходимости сами оформляют копии или выписки из них.

В обязательном порядке граждане представляют новую справку с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2 к Правилам). Если основанием для принятия на учет или

включения в список первоочередников явилось заболевание или инвалидность, то соответствующему лицу предлагается пройти переосвидетельствование и представить новое медицинское заключение или справку ВТЭК, кроме случаев, когда они были выданы бессрочно.

Что касается других сведений, то они запрашиваются (у гражданина или в соответствующих организациях применительно к пункту 18 Правил) лишь при наличии конкретных оснований для этого. В таком же случае может быть произведено обследование жилищных условий гражданина, проходящего перерегистрацию.

3. Изменения, выявленные при перерегистрации, бывают двух видов. Бесспорные и притом не влекущие пересмотра правового статуса очередника вносятся должностным лицом, на которое возложено ведение квартирного учета, в учетные дела граждан, книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений и списки первоочередников. Изменения же по вопросам, относящимся к компетенции исполкома местного Совета, администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, производятся после принятия решений этими органами, на основании указанных решений. Речь идет об утрате гражданином (в том числе членом семьи заявителя) права дальнейшего пребывания на учете даже в самых, казалось бы, бесспорных случаях, например при выезде на постоянное место жительства в другой населенный пункт; приобретении или утрате права на получение жилого помещения в первоочередном порядке; включении в учетные дела и книгу учета в составе семьи заявителя новых членов семьи и др.

О внесенных изменениях заинтересованные лица уведомляются в письменной форме.

Соответствующие изменения вносятся затем в контрольные списки работников, состоящих на квартирном учете в исполкоме местного Совета (абзац 4 пункта 9 Правил).

26. Граждане состоят на квартирном учете до получения жилого помещения, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

Граждане снимаются с квартирного учета в случаях:

1) улучшения жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления другого жилого помещения;

2) выезда на постоянное место жительства в другой населенный пункт;

3) прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией лица, состоящего на учете по месту работы, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза

ССР, Жилищным кодексом УССР, пунктом 29 настоящих Правил и иными актами законодательства Украинской ССР;

4) осуждения к лишению свободы на срок свыше шести месяцев, ссылке или высылке;

5) представления не соответствующих действительности сведений, послуживших основанием для принятия на учет, либо неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о принятии на учет.

1. Поскольку принятие на квартирный учет преследует цель обеспечить гражданам реализацию права на получение в установленном порядке жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда, положения абзаца 1 пункта 26 Правил направлены против необоснованного лишения граждан этого права, предусматривают пребывание их на квартирном учете до того, пока они не реализуют его, то есть до получения жилого помещения.

Вместе с тем комментируемый пункт предусматривает случаи, когда граждане, состоящие на квартирном учете, снимаются с учета. Установление четких критериев снятия с учета играет большую роль в обеспечении прав граждан, пресечении случаев незаконного получения жилья, нарушения прав других граждан либо прав государственных и общественных организаций, укреплении законности в данной сфере общественных отношений.

2. Первым основанием снятия с квартирного учета (как в исполкоме местного Совета, так и по месту работы) в комментируемом пункте указывается улучшение жилищных условий. Причина, в результате которой произошло улучшение жилищных условий, роли не играет. Это может быть: получение нового жилого помещения; присоединение комнаты (комнат) в соответствии с пунктом 67 Правил; обмен ранее занимаемого жилого помещения на большее и т. п. Жилищные условия могут улучшиться также вследствие уменьшения семьи (здесь имеется в виду фактическое выбытие члена семьи с утратой права на данное жилое помещение; временный же выезд члена семьи, сохраняющего такое право, не может рассматриваться как улучшение жилищных условий этой семьи в смысле, содержащемся в подпункте 1 комментируемого пункта). В приведенных выше случаях улучшение жилищных условий проявляется в виде увеличения размера жилой площади, приходящейся на каждого проживающего в данной квартире члена семьи. Рассмотрим наиболее типичный случай, когда семья была принята на учет в связи с отсутствием учетной нормы жилой площади, а впоследствии обеспеченность ею достигла и даже превысила указанный размер. Возникает вопрос, является ли это основанием для снятия семьи с учета.

В подпункте 1 пункта 26 комментируемых Правил снятие граждан с учета обусловлено таким улучшением жилищных условий, в результате которого отпали основания для предоставления им другого жилого помещения. Это происходит в случае, когда жилищные условия стали аналогичны тем, которые возникают при получении соответствующего жилого помещения.

Указание в подпункте 1 пункта 26 Правил на предоставление жилого помещения отсылает нас прежде всего к абзацу 1 пункта 53 Правил, согласно которому размер предоставляемого жилого помещения не может быть ниже уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте (этот уровень определяется облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами совместно с советами профсоюзов исходя из данных статистической отчетности). Поэтому, касаясь количественной стороны вопроса, следует прийти к выводу, что основанием для снятия с учета, при котором не нарушаются права соответствующих лиц, может явиться достижение именно такого размера (уровня средней обеспеченности) жилья. Сделанный вывод подтверждается при сопоставлении подпункта 1 пункта 26 с пунктом 54 Правил. Согласно последнему лицо, которому предоставлено жилое помещение, по размеру менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью, сохраняет право пребывания на учете. Естественно, что сохраняет такое право и лицо, у которого иным образом увеличился размер жилого помещения, не достигнув при этом упомянутого уровня. У него тем более не отпали основания для получения другого жилого помещения.

3. Действовавшее ранее Положение 1974 года предусматривало, в основном, количественные требования к предоставляемому жилью. Поэтому по общему правилу лица, у которых в результате улучшения жилищных условий был достигнут уровень средней обеспеченности жильем, снимались с квартирного учета согласно подпункту «а» пункта 18 этого Положения.

В соответствии с Основами жилищного законодательства и ЖК УССР комментируемые Правила установили и качественные требования к предоставляемому жилью: оно должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям (пункт 51 Правил); при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов, а также лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи; не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими

лицами, за исключением случая, предусмотренного абзацем 6 пункта 67 Правил; престарелым, а по заключению лечебно-профилактического учреждения также определенным категориям инвалидов и больных по их просьбе жилые помещения предоставляются на нижних этажах или в домах с лифтами (пункт 52 Правил).

Эти положения получили отражение в пункте 54 Правил (с учетом задач, стоящих перед данным пунктом). В нем, в частности, предусмотрено, что при предоставлении жилого помещения, не отвечающего ряду качественных требований, содержащихся в пунктах 51 и 52 Правил, соответствующие лица сохраняют право пребывания на квартирном учете.

Поэтому достижение указанного выше количественного уровня жилищных условий является необходимым, но не всегда достаточным основанием для снятия с квартирного учета. Так, не подлежат снятию с учета лица, у которых размер жилой площади, приходящийся на каждого члена семьи, достиг и даже превысил уровень средней обеспеченности, если занимаемое жилое помещение является, например, неблагоустроенным (о понятии неблагоустроенного жилого помещения см. комментарии к пункту 14 Правил). С другой стороны, устранение имевшейся неблагоустроенности жилья, происшедшее, например, в результате капитального ремонта, исключает данное основание пребывания на квартирном учете и предоставления другого жилого помещения. Таким образом, граждане признаются утратившими основания для получения другого жилого помещения и снимаются с учета, если их жилищные условия улучшились настолько, что стали полностью отвечать также качественным требованиям, предусмотренным пунктами 51 и 52 Правил.

4. Особо следует остановиться на улучшении жилищных условий граждан, при котором они остались проживать в коммунальной квартире. В этом случае не снимаются с учета больные, которые по состоянию здоровья не могут проживать в коммунальной квартире (подпункт 3 пункта 13 Правил), и лица, указанные в абзаце 1 пункта 14 Правил, ибо одним из оснований принятия их на учет как раз и является проживание в такой квартире.

5. В соответствии с подпунктом 1 комментируемого пункта Правил снимаются с квартирного учета лица, которые были приняты на учет как страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний (подпункт 3 пункта 13 Правил), а затем выздоровели (если жилищные условия семьи отвечают указанным выше требованиям). Иное решение вопроса означало бы улучшение жилищных условий при отсутствии предусмотренной законодательством нуждаемости в этом. По той же причине снимается с

учета семья при выбытии члена семьи, страдающего соответствующим заболеванием (если у нее нет другого основания состоять на учете).

6. Как улучшение жилищных условий рассматривается соответствующее изменение правового статуса гражданина. Например, поднаниматель, принятый на учет по этому основанию (подпункт 4 пункта 13 Правил) независимо от размера и качества жилья, вступил в брак с членом семьи нанимателя и приобрел самостоятельное право на данное жилое помещение (часть 1 статьи 64 ЖК УССР). То же можно сказать об опекуне или попечителе (часть 1 статьи 98 ЖК УССР), ставшем членом семьи нанимателя.

7. Если граждане были правомерно сняты с учета по мотивам улучшения жилищных условий, а после этого их жилищные условия вновь ухудшились, например, в связи с увеличением состава семьи, то при наличии оснований, предусмотренных пунктами 13 и 14 Правил, они принимаются на учет заново.

8. Исходя из общих положений о принятии на квартирный учет и предоставлении жилых помещений гражданам, постоянно проживающим в данном населенном пункте (пункты 2 и 15 Правил), выезд этих граждан на постоянное место жительства в другой населенный пункт в соответствии с подпунктом 2 пункта 26 Правил влечет снятие их с учета. Так как новое постоянное место жительства находится в другом населенном пункте, указанные граждане не нуждаются более в улучшении жилищных условий по прежнему месту жительства. Постоянный характер выезда определяется совокупностью ряда факторов: соответствующей пропиской в другом населенном пункте, поступлением там на работу, заключением трудового договора на неопределенный срок, перевозкой домашнего имущества и т. п.

9. Отпадают основания для предоставления жилья (а, следовательно, и для пребывания на квартирном учете) в данном населенном пункте в случае, когда выезд из него первоначально носил временный характер, но впоследствии изменился в связи с утратой гражданином права на ранее занимаемое жилое помещение, что, в свою очередь, повлекло утрату других связей с этим населенным пунктом. В связи с этим необходимо рассмотреть вопрос, в каких случаях гражданин сохраняет, а в каких утрачивает право на ранее занимаемое жилое помещение. Ниже будут изложены некоторые положения действующего законодательства, регулирующие данный вопрос, имея в виду лиц, выбывших в другой населенный пункт.

10. Если при выезде в другой населенный пункт на постоянное место жительства гражданин утрачивает право на жилое помещение в день выбытия (часть 2 статьи 107, часть 2 статьи 167

ЖК УССР), то значительно сложнее стоит вопрос о сохранении жилого помещения за временно отсутствующими гражданами.

Так, в соответствии со статьей 71 ЖК УССР при временном отсутствии нанимателя жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда или членов его семьи за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев. Если указанные лица отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а в случае спора — судом.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующим нанимателем или членами его семьи свыше шести месяцев в случаях:

1) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет — в течение всего периода прохождения указанной военной службы; пребывания на действительной военной службе в качестве прапорщиков, мичманов и военнослужащих сверхсрочной службы — в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе (в указанном качестве);

2) временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. п.) либо в связи с учебой (студенты, аспиранты и т. п.) в течение всего времени выполнения данной работы или учебы;

3) помещения детей на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам, опекуну или попечителю — в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников, опекуна или попечителя, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи;

4) выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна (попечителя) — в течение всего времени выполнения этих обязанностей;

5) выезда для лечения в лечебно-профилактическом учреждении — в течение всего времени пребывания в нем. В соответствии со статьей 5 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 17 августа 1966 года «О принудительном лечении и трудовом перевоспитании хронических алкоголиков» и статьей 6 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 14 апреля 1969 года «О принудительном лечении и трудовом перевоспитании больных наркоманией» за алкоголиками и наркоманами, находящимися в лечебно-трудовом профилактории, сохраняется право на жилое помещение по прежнему месту их жительства на все время принудительного лечения (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1966. № 32. Ст. 196; 1969. № 17. Ст. 133);

6) заключения под стражу — в течение всего времени нахождения под следствием и судом.

В перечисленных выше случаях право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания соответствующего срока.

Действующим законодательством также специально предусмотрено сохранение жилого помещения на срок свыше шести месяцев при наличии охранного свидетельства (брони). В соответствии со статьей 73 ЖК УССР жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, занимаемое нанимателем и членами его семьи, бронируется (сохраняется) при направлении на работу за границу — на все время пребывания там, при выезде на работу в районы Крайнего Севера или приравненные к ним местности — на все время действия заключенного на определенный срок трудового договора, а в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР,— на все время пребывания в этих районах и местностях (перечень этих районов и местностей утвержден Советом Министров СССР — см. СП СССР. 1983. № 5. Ст. 21). Жилое помещение бронируется и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Признание лица утратившим право пользования жилым помещением вследствие отсутствия этого лица сверх установленных сроков производится в судебном порядке (статья 72 ЖК УССР). При выезде из забронированного жилого помещения договор найма последнего может быть по иску наймодателя расторгнут в судебном порядке, если наниматель и члены его семьи не возвратились в указанное выше помещение в течение 6 месяцев после окончания срока действия брони (статья 76 ЖК УССР).

В течение всего времени, пока за временно отсутствующим гражданином сохраняется жилое помещение, он не подлежит снятию с квартирного учета в исполкоме местного Совета народных депутатов по мотивам выезда, независимо от наличия прописки в населенном пункте, где сохраняется за ним жилое помещение, и обеспечивается там жилой площадью.

11. Выше говорилось о выбытии из данного населенного пункта с утратой права на жилое помещение, влекущем снятие с квартирного учета, в отношении нанимателей жилых помещений в домах государственного и общественного жилищного фонда и членов их семей. Изложенное относится и к членам семей членов ЖСК, кроме тех, кому принадлежит право на часть паенакопления (абзац 2 пункта 57 Примерного устава ЖСК).

За членом жилищно-строительного кооператива и членом его семьи, которому принадлежит право на часть паенакопления, жилое помещение при временном отсутствии сохраняется незави-

симо от причин и срока отсутствия (подпункт 3 пункта 30 и абзац 1 пункта 57 Примерного устава ЖСК). В соответствии со статьей 86 Гражданского кодекса УССР и частью 1 статьи 150 ЖК УССР право собственника дома пользоваться им не поставлено в зависимость от места жительства собственника. Это, однако, не меняет того положения, что указанные выше члены ЖСК, члены их семей и собственники домов, как и другие граждане, принимаются на учет и обеспечиваются жилыми помещениями по месту постоянного жительства. Поэтому при выезде на постоянное место жительства в другой населенный пункт они снимаются с квартирного учета по прежнему месту жительства согласно подпункту 2 пункта 26 Правил.

Ограниченный объем прав по сохранению жилого помещения при временном выезде из данного населенного пункта имеют лица, проживающие в служебных жилых помещениях, а также проживающие в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, члены его семьи, наниматели и члены их семей (часть 2 статьи 123 и часть 1 статьи 163 ЖК УССР, абзац 2 пункта 8 и пункт 14 Правил бронирования жилых помещений в Украинской ССР, утвержденных постановлением Совета Министров УССР от 9 сентября 1985 года № 342 — СП УССР. 1985. № 9. Ст. 74). Не бронируется жилая площадь за лицами, не имеющими самостоятельного права пользования ею (в частности, за поднанимателями), а также жилая площадь в общежитии.

12. Если пребывание на квартирном учете в исполкоме местного Совета связано с проживанием в данном населенном пункте, то пребывание на учете на предприятии, в учреждении, организации связано прежде всего с наличием у очередника соответствующих трудовых отношений (отношений обслуживания). Поэтому прекращение таких отношений с предприятием, учреждением, организацией по общему правилу влечет снятие с учета.

13. В подпункте 3 пункта 26 Правил говорится также о случаях, когда прекращение трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией не влечет снятия с учета бывшего работника. Конкретные такие случаи перечисляются в пункте 29 Правил. Кроме того, в подпункте 3 пункта 26 Правил содержится общая ссылка на случаи, предусмотренные законодательством Союза ССР и Украинской ССР (см. комментарий к пункту 29 Правил).

14. Положение подпункта 2 пункта 26 Правил относительно снятия с квартирного учета при выезде из данного населенного пункта непосредственно касается случаев, когда выбывшее лицо состоит на учете в исполкоме местного Совета. Что же касается учета по месту работы, то здесь действует правило подпункта 3 этого пункта. Поскольку в таком случае пребывание на квартир-

ном учете связано с наличием трудовых отношений с данным предприятием, учреждением, организацией, само увольнение влечет за собой снятие с учета независимо от того, осталось ли данное лицо проживать в этом населенном пункте или выбыло из него. В силу этого не имеет значения, сохранил ли уволенный при выезде право на занимаемую жилую площадь или нет. Иначе говоря, вытекающее из подпункта 2 пункта 26 Правил сохранение права нахождения на учете лицом, временно выбывшим из населенного пункта и сохранившим право на занимаемое им жилое помещение, не распространяется на случаи, регулируемые подпунктом 3 этого пункта. Поэтому, например, лица, уволенные с работы в связи с направлением по постановлению суда в лечебно-трудовой профилакторий, снимаются с квартирного учета по месту работы, хотя в соответствии с упоминавшимися Указами Президиума Верховного Совета УССР за ними сохраняется право на занимаемую жилую площадь.

15. Как указывалось выше, положение о снятии с квартирного учета при выезде на постоянное место жительства в другой населенный пункт тесно связано с общей нормой о принятии на учет граждан, постоянно проживающих в данном населенном пункте (абзац 1 пункта 15 Правил). Исходя из изложенного и основания для снятия с учета по месту работы, предусмотренного абзацем 3 пункта 26 Правил, следует рассмотреть случаи, когда гражданин был принят на учет по месту работы в соответствии с пунктом 16 Правил, а затем в связи со сложившимися обстоятельствами вынужден переехать в другой населенный пункт, продолжая работать на прежнем предприятии (в учреждении, организации). Поскольку здесь было сделано исключение из территориального принципа уже при принятии на учет, указанный принцип не имеет решающего значения и при снятии с учета. В данном случае главным является сохранение трудовых отношений с соответствующим предприятием (учреждением, организацией). Поэтому такой переезд не должен влечь снятия с квартирного учета по месту работы (если по новому месту жительства не произошло соответствующего улучшения жилищных условий).

16. Согласно подпункту 4 пункта 26 Правил снятие с квартирного учета производится в случае осуждения к лишению свободы на срок свыше 6 месяцев, ссылке или высылке (в соответствии со статьями 27 и 28 Уголовного кодекса УССР две последние меры наказания назначаются на срок от 2 до 5 лет).

Снятие с учета производится с момента вступления приговора суда в законную силу. Указанное выше осуждение является основанием для снятия с учета в исполкоме местного Совета. Что касается учета по месту работы, то там таким основанием, как

указывалось выше, является прекращение трудовых отношений (подпункт 3 пункта 26 Правил). Осуждение работника к определенной мере наказания является основанием прекращения трудового договора, а уже последнее влечет снятие с квартирного учета по месту работы. Изложенное необходимо иметь в виду потому, что снятие с учета по подпункту 4 пункта 26 Правил производится лишь при осуждении к указанным в нем трем мерам наказания, а прекращение трудового договора (и, следовательно, снятие с учета по месту работы) возможно и в других случаях: при осуждении к лишению свободы (независимо от срока), исправительным работам не по месту работы либо к иному наказанию, исключающему возможность продолжения данной работы (пункт 7 статьи 36 Кодекса законов о труде УССР).

17. Снятие с квартирного учета (как в исполкоме местного Совета, так и по месту работы) производится также в случае, если основанием для принятия на учет послужили не соответствующие действительности сведения. Из формулировки подпункта 5 пункта 26 Правил видно, что такое последствие влечет представление не всяких не соответствующих действительности сведений, а лишь таких, которые касаются существенных обстоятельств и были решающими при взятии на учет. Термин «основание для принятия на учет» употребляется здесь в широком его значении и касается всех требований, предъявляемых при взятии на учет: критериев нуждаемости, условий принятия на учет и др. Речь идет, например, о сведениях относительно численности семьи, размера занимаемой жилой площади, ее пригодности для проживания, изолированности или благоустроенности, состояния здоровья членов семьи, продолжительности проживания в данном населенном пункте и т. п.

Если же в представленных сведениях речь идет об обстоятельствах, не влияющих на право данного лица быть принятым на квартирный учет, то допущенное нарушение не является основанием для снятия с учета. Так, при выявлении не соответствующих действительности сведений, касающихся жилищных льгот, если это не связано с необоснованным взятием на учет, пересматривается лишь решение или та часть его, которая основана на неправильных сведениях, например, решение о внесении в списки первоочередников.

18. Представление не соответствующих действительности сведений, на основании которых гражданин был принят на квартирный учет, чаще всего является проявлением недобросовестности с его стороны: он знает, что указанные сведения являются неверными, но тем не менее представляет их и благодаря этому добивается принятия на учет. Но предусмотренные пунктом 26 Правил последствия наступают и тогда, когда гражданин не знал, что

сведения (например, о размере жилого помещения) неверны. Не имеет также значения, был ли документ подделан и кем именно (заявителем либо, например, должностным лицом) или в нем была допущена ошибка. Не играет и роли, был ли документ представлен самим заявителем либо поступил по запросу исполкома местного Совета, администрации предприятия, учреждения, организации. Важно одно, что у данного лица отсутствовало право быть принятым на учет и что положительное решение основано на неправильных сведениях.

19. Возможны и случаи, когда при отсутствии требуемых для принятия на учет оснований и условий заинтересованные лица добиваются желаемого результата не путем представления не соответствующих действительности сведений, а иными противоправными действиями (например, при помощи взятки). Встречаются и факты, когда, руководствуясь желанием «помочь» своему работнику, неправомерные действия (например, неправильное освещение фактических обстоятельств при рассмотрении заявления о принятии на учет) совершают должностные лица. В таких случаях для снятия с учета не имеет значения, кто и по каким причинам нарушил закон.

20. При снятии гражданина с квартирного учета по месту работы снимается с учета и его семья (об исключениях из этого правила будет сказано ниже). Это объясняется тем, что в таком случае ее права производны от права члена семьи, работающего на соответствующем предприятии, в учреждении, организации. При этом лица, снятые с учета, например, в связи с прекращением трудовых отношений, не переводятся на учет по месту работы другого члена семьи или в исполком местного Совета (указанный перевод производится только в случаях, предусмотренных пунктами 30—32 Правил). Что касается семьи, состоящей на учете в исполкоме местного Совета, то здесь в случае снятия с учета заявителя положение других членов семьи зависит от того, по каким основаниям он был снят с учета, а также от того, улучшились ли и насколько улучшились при этом жилищные условия семьи (см. последний абзац пункта 29 Правил и комментарии к нему).

21. Снятие с квартирного учета по инициативе исполкома местного Совета или администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета возможно лишь в случаях, прямо предусмотренных пунктом 26 Правил либо вытекающих из Правил. Примером последнего является снятие с учета в связи с обнаружением того, что данная семья в нарушение пункта 11 Правил состоит на учете по месту работы не одного, а двух членов семьи (если взятие на учет не было связано с представлением не соответствующих действительности сведений, в противном

случае снятие с учета производится согласно подпункту 5 пункта 26 Правил). Можно привести и другой пример. Работник состоял на учете по месту работы, был признан инвалидом и в связи с этим уволился с работы. Впоследствии у него восстановилась трудоспособность, но работник не возвратился на прежнее место работы. Для сохранения его там на учете отсутствуют основания.

В связи с этим неправомерным является снятие с квартирного учета в случаях, не предусмотренных Правилами или не вытекающих из них, например, по мотивам зачисления соответствующего лица на учет для вступления в жилищно-строительный кооператив или его приема в ЖСК. Только после вселения в установленном порядке в кооперативную квартиру такое лицо снимается с квартирного учета в соответствии с подпунктом 1 пункта 26 комментируемых Правил. Правилами не предусмотрено также снятие с квартирного учета лиц, безосновательно отказавшихся от предоставленного жилого помещения. В этом случае может применяться мера воздействия, установленная абзацем 2 пункта 43 Правил. Не является основанием для снятия с учета и отвод гражданину земельного участка под индивидуальное жилищное строительство или сам по себе факт приобретения очередником права личной собственности на жилой дом (если при этом не произошло улучшения жилищных условий, предусмотренного подпунктом 1 пункта 26 Правил). В таком случае применяются положения абзаца 2 пункта 66 Правил.

В последнем абзаце пункта 14 Правил говорится о льготных основаниях принятия на квартирный учет, предусматриваемых в коллективных договорах. Поскольку такой договор заключается сроком на один год, не исключено, что в новом коллективном договоре может не оказаться упомянутых выше льготных оснований (или какого-либо из них). С учетом изложенного выше и применительно к принципу, закрепленному в пункте 2 постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 11 декабря 1984 года № 470, следует прийти к выводу, что работники, правомерно принятые на квартирный учет согласно действовавшему в тот момент коллективному договору, не утрачивают права на получение жилого помещения, если в новом коллективном договоре иначе регулируется принятие на учет в таких случаях.

22. Положения пункта 26 Правил распространяются на всех граждан, состоящих на учете, в том числе на тех из них, кто согласно действующему законодательству пользуется льготами при взятии на учет и предоставлении жилых помещений.

23. При наличии основания для снятия с квартирного учета не имеет значения, когда именно оно появилось, и как долго состоит на учете соответствующее лицо. Из комментируемого пунк-

та, однако, вытекает, что такое основание должно быть налицо на момент рассмотрения вопроса о снятии с учета. Наличия основания только в прошлом недостаточно. Поэтому, если, например, у состоящей на учете семьи произошло соответствующее улучшение жилищных условий, но ее в то время не сняли с учета, а позднее жилищные условия ухудшились и перестали отвечать требованиям подпункта 1 пункта 26 Правил, то такую семью нельзя снять с учета по мотивам имевшего ранее место улучшения жилищных условий. То же можно сказать и о таком случае, когда очередник уволился с предприятия, а затем до снятия его там с учета возвратился и был принят на место прежней работы. Изложенное выше не относится к случаям снятия с квартирного учета лиц, у которых уже на момент взятия на учет отсутствовали основания для этого, и принятое в отношении них положительное решение было основано на несоответствующих действительности сведениях или явилось результатом неправомерных действий должностных лиц. Происшедшее впоследствии ухудшение жилищных условий таких лиц не препятствует снятию их с учета по основаниям, предусмотренным подпунктом 5 пункта 26 Правил. После снятия с учета указанные лица могут подать заявления о принятии на учет вновь.

24. Из самого понятия «снятие с квартирного учета» ясно, что речь может идти лишь о тех, кто состоит на учете. Поэтому с рассматриваемым вопросом тесно связан вопрос о последствиях принятия решения о взятии на учет, которое лишено юридической силы. Такой характер имеет, например, решение администрации и профсоюзного комитета, не утвержденное согласно абзацу 2 пункта 21 Правил исполкомом местного Совета. Лица, в отношении которых оно вынесено, считаются не состоящими на квартирном учете. Ввиду этого не требуется и снятия их с учета, а следовательно, наличия оснований, перечисленных в пункте 26 Правил. То же можно сказать о лицах, принятых на учет в другом населенном пункте без разрешения соответственно облисполкома и совета профсоюзов либо горисполкома (абзацы 1—2 пункта 16 Правил), а также о постановке работника на очередь по решению, принятому администрацией предприятия и руководителем профсоюзного комитета без участия этого комитета в целом.

25. Снятие с квартирного учета возможно также по инициативе самого лица, состоящего на учете. Следует, однако, иметь в виду, что заявитель является официальным участником жилищных отношений, представляя интересы семьи. Поэтому он не всегда может единолично решать вопросы, затрагивающие интересы других членов семьи. Заявление о снятии с учета подлежит проверке, чтобы не допустить ошибки вследствие юридической неосведомленности заявителя относительно последствий удовлет-

ворения заявления, а также нарушения прав и законных интересов других лиц. Например, снятие с учета семьи по заявлению одного из супругов, расторгших брак, может нанести ущерб правам другого супруга и их детей. Поэтому в соответствующих случаях заявление о снятии с учета должно быть подписано не только лицом, подавшим в свое время заявление о принятии на учет, но и всеми членами семьи, состоящими вместе с ним на учете.

Несколько иначе обстоит дело, если семья состоит на учете по месту работы одного из членов семьи, а другие ее члены не работают на том же предприятии, в учреждении, организации. Поскольку их права, как указывалось выше, производны от права заявителя, то при снятии его с учета снимаются с учета и остальные члены семьи независимо от их согласия. О пребывании на учете в случае расторжения брака см. пункт 30 Правил.

26. Наряду со снятием с учета существует еще исключение из числа лиц, состоящих на учете. Оно производится, когда очереднику предоставлено соответствующее жилое помещение (см. комментарий к пункту 53 Правил). Исключение из числа лиц, состоящих на учете, производится и в силу такого юридического факта, как смерть очередника.

27. Граждане исключаются из списков лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, если они были необоснованно включены в эти списки или утратили указанное право.

1. Пребывание в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, тесно связано с нахождением гражданина на квартирном учете. Это видно из абзаца 2 пункта 23 Правил, согласно которому указанные списки составляются из числа лиц, принятых на учет. Поэтому гражданин, снятый с квартирного учета, тем самым исключается из списков первоочередников, если он в них состоял. В пункте 27 Правил рассматриваются вопросы исключения из списков первоочередников, не связанные со снятием с квартирного учета.

2. Комментируемый пункт содержит два основания для исключения из списков первоочередников: а) необоснованное включение в эти списки и б) утрата права первоочередного получения жилых помещений.

В первом случае у соответствующего лица не было права на льготу на момент включения его в указанные списки. Необоснованное решение могло быть следствием представления не соответствующих действительности документов, послуживших основанием для включения в списки, неправомерных действий долж-

ностных лиц либо ошибки при решении данного вопроса. Последствие в виде исключения из списков первоочередников наступает независимо от причин, вызвавших включение в эти списки, и вины гражданина.

Во втором случае гражданин на момент включения в список первоочередников пользовался соответствующей льготой, но впоследствии утратил ее, поскольку отпали обстоятельства, послужившие основанием для включения в этот список. Причины утраты могут быть различные. Согласно пункту 44 Правил правом первоочередного получения жилых помещений пользуются, в частности, семьи погибших воинов, лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, работников, погибших на производстве в результате несчастного случая и др. При этом отнесение к числу членов семей таких лиц связано с наличием ряда условий, изложенных в абзаце 2 подпункта 1 и абзаце 2 подпункта 8 указанного пункта. Утрата соответствующего условия, например, вступление супруга погибшего в другой брак, влечет утрату им основания для первоочередного получения жилья. Вместе с тем необходимо иметь в виду специально оговоренный в подпункте 11 пункта 44 Правил случай, когда многодетная семья (одинокая мать) не утрачивает права первоочередного получения жилья невзирая на изменение установленного требования (достижение детьми после принятия на учет совершеннолетия) и, следовательно, не исключается из списков первоочередников.

Утрачивает льготное право семья, из состава которой выбыло лицо, пользующееся льготой (если другие члены семьи не имеют такого права). Можно привести следующий пример. Семья в составе участника Великой Отечественной войны, его жены, сына, невестки и внука состояла на квартирном учете и в списке первоочередников в исполкоме местного Совета на получение одной квартиры. Затем «молодая» семья решила получать квартиру отдельно от родителей и подала соответствующее заявление в исполком. В этом случае она исключается из списка первоочередников и может улучшить свои жилищные условия только в порядке общей очереди.

3. Указами Президиума Верховного Совета СССР от 21 апреля 1986 года и Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 года, а также дополнениями и изменениями, внесенными в комментируемые Правила постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241, предусмотрена возможность предоставления жилых помещений в первоочередном порядке новаторам и передовикам производства. Этот вопрос решается в коллективнном договоре. Особенностью такой формы установления льготы является то, что коллективный дого-

вор действует в течение года. Поэтому в следующем коллективном договоре может не оказаться указанной выше льготы. Исходя из целей, которые преследовались при установлении льготы в коллективном договоре, следует прийти к выводу, что содержавшееся в нем решение вопроса может изменяться на будущее только в отношении новых лиц. Те же, кто правомерно включен в списки первоочередников, не исключаются из них, если в новом коллективным договоре иначе регулируется данный вопрос.

4. Граждане, исключенные из списков первоочередников, остаются в общей очереди на получение жилых помещений, занимая там прежнее место, определенное в соответствии с пунктом 22 Правил (кроме случаев, когда эти граждане утратили также право пребывания на квартирном учете согласно пункту 26 Правил). См. также комментарии к пункту 9 Правил.

28. Снятие с квартирного учета и исключение из списков лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, производится органами, вынесшими или утвердившими решение о принятии гражданина на учет (включении в указанный список).

При рассмотрении этих вопросов на заседание соответствующих органов приглашаются заинтересованные лица.

О снятии с учета (исключении из списка) граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований снятия с учета (исключения из списка).

1. В отличие от Положения 1974 года настоящие Правила предусматривают, что снятие с квартирного учета и исключение из списков первоочередников производится не только органами, вынесшими решение о принятии гражданина на квартирный учет и включении в указанный список (см. пункт 20 Правил и комментарии к нему), но и органами, утвердившими его. Имеются в виду исполкомы местных Советов (абзац 2 пункта 21 Правил), которые, таким образом, вправе снимать с учета и исключать из списков первоочередников также лиц, состоящих на учете на предприятиях, в учреждениях, организациях, расположенных на территории данного Совета народных депутатов.

2. Вопросы снятия с учета и исключения из списков первоочередников предварительно рассматриваются соответствующей общественной комиссией (абзацы 2 и 3 пункта 3 Правил), а затем вносятся на рассмотрение исполкома местного Совета (администрации предприятия, учреждения, организации либо органа общественной организации и соответствующего профсоюзного комитета).

При рассмотрении этих вопросов на заседание соответствующих органов обязательно приглашаются заинтересованные лица, которые вправе выступить и дать объяснение. Однако неявка приглашенного без уважительных причин не препятствует решению данного вопроса.

3. Принятое решение должно быть законным и обоснованным, содержать ссылку на конкретную норму Правил. Лицу, снятому с учета (исключенному из списков первоочередников), в 15-дневный срок направляется письменное сообщение об этом с приведением мотивов, положенных в основу решения (в том числе и тогда, когда данное лицо присутствовало при его вынесении). Сообщение направляет орган, принявший решение.

4. Решение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о снятии с учета (исключении из списков первоочередников) не требует утверждения исполкома местного Совета, но направляется ему для сведения. Оно может быть обжаловано в исполком соответствующего Совета. Решение исполкома по указанным выше вопросам обжалуется в исполком вышестоящего Совета (пункт 6 Правил).

5. Решения о снятии с учета и исключении из списков первоочередников принимаются в отношении как заявителя, так и членов его семьи, в том числе позднее принятых на учет в ее составе. На основании вынесенного решения должностное лицо, осуществляющее ведение учета, делает соответствующие записи в графе 13 книги учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, и графе 7 списка лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений.

6. В случае отмены, как неправильного, решения о снятии гражданина с учета (исключения из списков первоочередников), восстанавливается его первоначальное место в общей очереди (в упомянутых списках).

29. Право гражданина состоять на квартирном учете по месту прежней работы сохраняется в случаях:

1) ухода на пенсию;

2) призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до трех лет;

3) направления предприятием, организацией на учебу;

4) если на том же предприятии, в учреждении, организации работает член его семьи, состоящий вместе с ним на учете. Время пребывания данной семьи на учете сохраняется в пределах времени работы на данном предприятии, в учреждении, организации этого члена семьи (в редакции постановления Совета Мини-

стров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241 — СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34);

5) в других случаях, установленных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

В случае смерти гражданина, состоявшего на квартирном учете, за членами его семьи сохраняется право дальнейшего пребывания на учете. Такое же право сохраняется за членами семьи гражданина, состоявшего на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов и снятого с учета по основаниям, указанным в подпунктах 2 и 4 пункта 26 настоящих Правил.

1. В соответствии с подпунктом 3 пункта 26 Правил прекращение трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией влечет, как правило, снятие с квартирного учета лица, состоящего на учете по месту работы. В пункте 29 Правил рассматриваются случаи, когда гражданин, утративший трудовую связь с местом прежней работы, сохраняет право состоять там на учете. Изложенное относится также к лицам, состоящим на учете на обслуживаемом ими предприятии, в учреждении, организации и прекратившим обслуживание в случаях, предусмотренных пунктом 29 Правил.

2. Как и в соответствии с абзацем 1 пункта 10 Правил, согласно подпункту 1 пункта 29 Правил одним из обязательных условий дальнейшего пребывания на учете по месту бывшей работы является прекращение трудовых отношений именно в связи с уходом на пенсию, что должно быть отражено в приказе об увольнении и в трудовой книжке (см. комментарии к пункту 10 Правил).

Право состоять на учете по месту работы при уходе на пенсию сохраняется и в случае, если пенсионер впоследствии поступил работать на другое предприятие, в учреждение, организацию. Указанное обстоятельство не является основанием для снятия его с учета. Сохранение пенсионером указанного права не поставлено в подпункте 1 пункта 29 Правил в зависимость от его последующего трудоустройства.

Из подпункта 3 пункта 26 и подпункта 1 пункта 29 Правил вытекает, что лица, ушедшие на пенсию по инвалидности, в случае восстановления трудоспособности сохраняют право пребывания на учете на соответствующем предприятии, в учреждении, организации только при условии возвращения на место прежней работы.

3. Указанное право сохраняется также в случаях призыва на действительную срочную военную службу, а также призыва офицеров из запаса на действительную военную службу на срок до

трех лет. Это положение основано на статье 75 Закона СССР «О всеобщей воинской обязанности», а также пунктах 17 и 18 Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 года № 193 (СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64). Вместе с тем, указанными актами не предусмотрено сохранение очередности на получение жилого помещения за прапорщиками, мичманами и военнослужащими сверхсрочной службы. Поэтому об этих лицах не говорится в подпункте 2 комментируемого пункта Правил. Но поскольку за ними сохраняется право на занимаемое жилое помещение (в течение первых пяти лет пребывания на действительной военной службе в упомянутом качестве), вопрос об их квартирном учете может решаться применительно к абзацу 2 пункта 30 Правил (на указанный выше период времени).

4. Согласно подпункту 3 комментируемого пункта не снимаются с учета по месту прежней работы лица, прекратившие трудовые отношения в связи с направлением их соответствующим предприятием, организацией на учебу. Речь идет прежде всего о работающей молодежи, направляемой в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 18 сентября 1959 года № 1099 на учебу в вузы и техникумы, а также на подготовительные отделения в вузах с условием возвращения после окончания вуза или техникума на то же предприятие, в организацию. Это же положение распространяется на лиц, направленных в целевую аспирантуру, и врачей, принятых по направлению органов здравоохранения и ведомств в клиническую ординатуру, которые также обязаны после окончания целевой аспирантуры (ординатуры) вернуться в распоряжение направившего их предприятия, учреждения, организации.

5. Из содержания подпункта 3 пункта 26 и подпунктов 2 и 3 пункта 29 Правил вытекает, что сохранение на квартирном учете по месту прежней работы в этих случаях носит временный характер, оно установлено на период прохождения военной службы (учебы). Если по окончании этого периода соответствующие лица не возвратятся на место прежней работы, то возникают основания для снятия с учета согласно подпункту 3 пункта 26 Правил.

6. Работник, прекративший трудовые отношения с предприятием (учреждением, организацией), остается там на учете, если на том же предприятии (в учреждении, организации) работает член его семьи, состоящий вместе с ним на учете. В этом случае учетное дело переоформляется на указанного члена семьи.

Сложнее обстоит дело с определением времени пребывания данной семьи на учете. Подпункт 4 пункта 29 Правил отнюдь не гарантирует его сохранения во всех случаях, это зависит от вре-

мени поступления на работу на данное предприятие (в учреждение, организацию) соответствующего члена семьи. Но согласно абзацу 1 пункта 22 Правил учетный стаж определяется датой вынесения решения о принятии на учет. Поэтому семья сохраняет прежнее место в очереди на получение жилого помещения, если указанный член семьи работает на данном предприятии (в учреждении, организации) не меньше, чем первоначальный заявитель, и был принят на учет одновременно с ним. Если же он был принят на учет позднее, то учетный стаж семьи будет определяться датой принятия его на учет. А если этот член семьи к тому времени еще не работал на данном предприятии (в учреждении, организации), то временем принятия семьи на учет будет день поступления на работу упомянутого члена семьи. Например, первоначальный заявитель работал на предприятии с 1981 года и состоял там на учете с семьей с 1982 года. Его жена поступила на данное предприятие в марте 1985 года. В случае увольнения первоначального заявителя его семья будет числиться на учете по месту работы с марта 1985 года. Соответственно изменится и номер их очереди. Решение об этом принимают администрация (орган общественной организации) и профсоюзный комитет.

Если член семьи уволившегося работника состоит там на квартирном учете, но отдельно от уволившегося, то в этом случае подпункт 4 пункта 29 Правил не применяется вообще.

7. В случаях, предусмотренных в подпунктах 1—3 пункта 29 Правил, сохраняется не только право, но и время пребывания семьи на учете, а также в списках первоочередников (если она там состояла). В случае же, предусмотренном подпунктом 4 пункта 29 Правил, дальнейшее пребывание в списках первоочередников зависит от того, где лицо, наделенное таким правом, может реализовать свою льготу, в частности, может ли оно реализовать ее по месту работы члена семьи (см. комментарии к пункту 44 Правил). Но при положительном решении вопроса, время пребывания данной семьи в списках первоочередников не может быть большим, чем время ее пребывания на квартирном учете, определяемое в соответствии с последней фразой подпункта 4 пункта 29 Правил.

8. В подпункте 5 комментируемого пункта в общей форме говорится о других случаях сохранения права пребывания гражданина на учете по месту бывшей работы, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР. Ниже приводятся два таких случая.

Постановление Совета Министров СССР от 12 июня 1986 года № 690 «О некоторых вопросах, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов» (СП СССР. 1986. № 25. Ст. 142) предусматривает возможность перевода мо-

лодых рабочих и служащих, с их согласия, на другое предприятие, в организацию для выполнения работ, связанных с проектированием и строительством молодежных жилых комплексов, на период их сооружения. До получения жилого помещения в молодежном жилом комплексе за указанными лицами сохранено право состоять на квартирном учете по прежнему месту работы при условии возвращения их на эту работу (пункт 1). Такое право за молодыми рабочими и служащими (их семьями) сохраняется также, если в период выполнения ими работ, связанных с созданием молодежного жилого комплекса, наступили обстоятельства, с которыми действующее законодательство связывает сохранение права состоять на учете по месту работы при прекращении трудовых отношений (например, при призыве на действительную срочную военную службу, переходе на пенсию, в случае смерти работника).

Постановлением ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 22 декабря 1987 года № 1475 «Об обеспечении эффективной занятости населения, совершенствовании системы трудоустройства и усилении социальных гарантий занятости» (СП СССР. 1988. № 5. Ст. 13) предусмотрены вопросы улучшения жилищных условий высвобождаемых работников по новому месту работы. Наряду с этим допускается возможность оставления таких лиц на квартирном учете по прежнему месту работы (абзац 3 пункта 15). Решение об этом принимают администрация и профсоюзный комитет с согласия совета трудового коллектива. Постановление не содержит конкретного перечня случаев оставления высвобождаемых работников на учете по прежнему месту работы, поскольку предвидеть их заранее невозможно. Однако имеющаяся в данном абзаце оговорка «в отдельных случаях» свидетельствует о том, что норма абзаца 3 пункта 15, являющаяся исключением из общего правила, применяется лишь при наличии особо уважительных причин. Так, например, ее можно было бы применить к высвобождаемому работнику, проработавшему на данном предприятии, в учреждении, организации большую часть своей трудовой жизни и внесшему значительный трудовой вклад. В упомянутом акте говорится, что оставление на учете по прежнему месту работы производится по инициативе администрации и профсоюзного комитета. Следует иметь в виду, что положительное решение вопроса должно производиться с согласия работника, который может предпочесть вместо этого воспользоваться нормой пункта 32 Правил.

9. В последнем абзаце комментируемого пункта решается вопрос о пребывании на квартирном учете в исполкоме местного Совета членов семьи гражданина, снятого с учета. Такое право сохраняется в случаях выезда гражданина на постоянное место

жительства в другой населенный пункт либо его осуждения к лишению свободы, ссылке или высылке, если состоявшие с ним на учете члены семьи продолжают проживать в том же населенном пункте или временно выбыли из него, но сохранили право на жилое помещение. Кроме того, как и раньше, сохраняют право дальнейшего пребывания на учете (и в исполкоме местного Совета и на соответствующем предприятии, в учреждении, организации) оставшиеся члены семьи умершего. Указанным правом обладают те члены семьи, которые находились на квартирном учете совместно с заявителем на день снятия его с учета (исключения из числа лиц, состоящих на учете, в связи со смертью).

При этом за членами семьи умершего, состоявшими с ним на учете по месту работы, право пребывания там на учете сохраняется независимо от того, работают ли они на том же предприятии, в учреждении, организации. В данном случае не имеет значения и причина смерти (от общего заболевания или от несчастного случая на производстве).

10. За членами семьи умершего сохраняется не только право, но и время пребывания на учете (прежнее место в очереди). При этом не имеет значения, работает ли кто-либо из членов семьи на данном предприятии, в учреждении, организации и с какого времени. В данном случае эти обстоятельства в отличие от подпункта 4 пункта 29 Правил не влияют на право и время пребывания на учете членов семьи умершего.

Что касается членов семей лиц, снятых с учета в связи с выездом на постоянное место жительства в другой населенный пункт либо в связи с осуждением к лишению свободы, ссылке или высылке, то применительно к последнему абзацу пункта 30 Правил предыдущее время пребывания на квартирном учете сохраняется в пределах времени их проживания в данном населенном пункте.

11. Если семьи лиц, о которых говорится в последнем абзаце комментируемого пункта, состояли также в списках первоочередников, то они сохраняют право остаться в таких списках в том случае, если льготой пользуется кто-либо из оставшихся членов семьи.

12. Содержащиеся в пункте 29 Правил указания о сохранении права пребывания на квартирном учете следует понимать так, что прекращение трудовых отношений в предусмотренных случаях, смерть, выезд или осуждение заявителя сами по себе не являются основанием для снятия с учета членов его семьи. Но это не означает, что их нельзя снять с учета по другим основаниям, предусмотренным Правилами, в частности в связи с происшедшим улучшением жилищных условий (подпункт 1 пункта 26 Правил).

30. При расторжении брака между лицами, работающими на одном предприятии, в учреждении, организации и состоящими на квартирном учете по месту работы, учетное дело соответственно разделяется, и за бывшим супругом заявителя сохраняется право пребывания на учете по месту работы. Если бывший супруг заявителя не работает на том же предприятии, в учреждении, организации, он переводится на учет по месту своей работы, а если там не ведется учет,— в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241 — СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34).

При прекращении трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией гражданина, состоявшего на квартирном учете по месту работы, и временном выезде на работу в другую местность (если за выехавшим по закону сохраняется жилое помещение), он переводится на учет в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту жительства.

В указанных случаях за гражданами сохраняется предыдущее время пребывания на квартирном учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в пределах, соответственно, времени их работы на данном предприятии, в учреждении, организации либо времени проживания в данном населенном пункте.

1. В случае расторжения брака возникает вопрос о том, сохраняет ли бывший супруг лица, подавшего заявление о принятии на квартирный учет, право дальнейшего пребывания на учете. Решая его, следует исходить из того, что на квартирном учете состоит не только заявитель, но и все члены семьи, в отношении которых вынесено соответствующее решение. Поэтому они могут быть сняты лишь по основаниям, предусмотренным Правилами. В остальных случаях они сохраняют право на улучшение жилищных условий. Ввиду этого при расторжении брака между супругами, состоящими на учете в исполкоме местного Совета, учетное дело соответственно разделяется, и каждый из них продолжает состоять там на учете самостоятельно.

2. Аналогичным образом решается вопрос и тогда, когда оба бывших супруга работают и состоят на квартирном учет на одном предприятии, в учреждении, организации. Иначе обстоит дело, если на предприятии (в учреждении, организации), где состоит на учете семья, работает только один из быших супругов. Целевое назначение ведомственного жилья исключает возможность предоставления последнего лицу, не имеющему никакой связи с данным предприятием (учреждением, организацией). Из изложенного вытекает, что неработающий на нем супруг снимается

там с квартирного учета. Вместе с тем абзац 1 пункта 30 Правил охраняет права такого супруга. Он имеет возможность улучшить свои жилищные условия по месту своей работы. Если же там не ведется учет или супруг не работает (только в этих случаях), он переводится на учет в исполком Совета народных депутатов по месту жительства (о сохранении при этом учетного стажа см. ниже).

3. Положения абзаца 1 комментируемого пункта не ограничивают права бывшего супруга заявителя состоять на учете и по месту своей работы, и в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов. Они лишь определяют место сохранения (в определенных пределах, о которых будет сказано ниже) учетного стажа.

4. Раздел учетного дела (перевод на учет в другое место) при расторжении брака производится по заявлению супруга. Такие заявления подлежат удовлетворению, когда речь идет о лицах, которых исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации обязаны принимать на квартирный учет. Имеются в виду отвечающие установленным требованиям постоянные жители данного населенного пункта (см. комментарии к пункту 16 Правил). В отношении же лиц, проживающих в одном населенном пункте, а работающих в другом, следует иметь в виду, что принятие их на учет по месту работы является согласно абзацам 1 и 2 пункта 16 Правил правом, а не обязанностью соответствующего предприятия, учреждения, организации и производится при наличии определенных условий, в частности, разрешения компетентных органов. С учетом этого решается и вопрос о праве дальнейшего пребывания их на учете. Если, например, проживающие в пригородной зоне супруги работают на разных предприятиях города и приняты в установленном порядке на учет по месту работы одного из них, то при расторжении брака другой супруг автоматически не переводится на учет по месту своей работы. Это зависит от согласия администрации и профсоюзного комитета соответствующего предприятия и разрешения горисполкома.

5. Если бывшие супруги состояли также в списках первоочередников, то в этих списках по месту учета будет находиться тот из них, кто имеет льготу, послужившую основанием для включения в данный список.

6. От сохранения права пребывания на учете следует отличать сохранение времени пребывания на учете, определяющего место граждан в очереди на получение жилых помещений. В одних случаях время пребывания на учете сохраняется полностью, в других — частично. В последнем абзаце комментируемого пункта говорится, что указанное время сохраняется в пределах, соот-

ветственно, времени работы на данном предприятии, в учреждении, организации либо времени проживания в данном населенном пункте. Слово «соответственно» означает, что время работы может иметь значение, когда речь идет об учете на предприятии, в учреждении, организации, а время проживания,— когда говорится об учете в исполкоме местного Совета. Формулировка «в пределах времени» является весьма широкой, она учитывает разнообразие возникающих ситуаций. Из нее следует, что учетный стаж бывшего супруга заявителя не может быть большим, чем соответственно время его работы на данном предприятии, в учреждении, организации либо время проживания в данном населенном пункте. Однако сохраняемый учетный стаж зависит не только от даты поступления на работу (даты приезда в данный населенный пункт), но и в соответствии с абзацем 1 пункта 22 Правил также от даты, когда было вынесено решение о принятии на учет бывшего супруга заявителя. Определяющей датой является более поздняя из них.

Поясним изложенное примерами. Заявитель и его супруг работают на одном предприятии и в 1983 году вместе стали там на квартирный учет. При расторжении брака у каждого из них сохраняется прежняя дата принятия на учет — день вынесения об этом решения в 1983 году (который находится в пределах времени работы на этом предприятии). Другой случай. Заявитель ранее сам состоял на учете по месту работы (с 1980 года), затем вступил в брак, в связи с чем в 1982 году приняли там на учет его супругу, которая позднее (в 1984 году) поступила на данное предприятие. При расторжении брака учетный стаж супруги заявителя будет согласно последнему абзацу пункта 30 Правил исчисляться с соответствующей даты принятия ее на работу в 1984 году, а не со дня вынесения решения о принятии на учет в 1982 году, поскольку в то время супруга еще не работала на данном предприятии. Если бы в таком случае речь шла о супруге, работавшем на момент принятия на учет на том же предприятии, то здесь, как и в первом примере, его учетный стаж исчислялся бы в соответствии с абзацем 1 пункта 22 Правил, то есть со дня вынесения решения о взятии на учет (в данном случае — с 1982 года).

При решении вопроса о времени пребывания на учете в исполкоме местного Совета необходимо иметь в виду, что отсутствие у супруга заявителя продолжительности проживания в данном населенном пункте, предусмотренной абзацем 1 пункта 15 Правил, не играет роли, так как речь идет не о принятии на учет вновь, а о сохранении права пребывания на учете или перемене места учета.

7. Исходя из изложенных выше положений решается и вопрос о сохранении времени пребывания супруга заявителя в списке первоочередников (если он по-прежнему пользуется таким правом). Это время, как и учетный стаж, сохраняется с учетом даты вынесения решения о включении в указанный список и в пределах, соответственно, времени работы на данном предприятии, в учреждении, организации либо времени проживания в данном населенном пункте.

8. Решение о сохранении времени пребывания на квартирном учете и в списке первоочередников выносит администрация предприятия, учреждения, организации (орган общественной организации) и профсоюзный комитет либо исполком местного Совета — в зависимости от того, где будет находиться на учете бывший супруг заявителя.

9. При расторжении брака право состоять на учете и учетный стаж (полностью или частично) сохраняется не только за бывшими супругами, но и за остающимися с ними другими членами семьи.

10. Изложенные выше положения могут применяться не только при расторжении брака, но и при наличии уважительных причин в других случаях, например, при выделении из состоящей на учете семьи «молодой» семьи, желающей самостоятельно улучшить свои жилищные условия.

11. В абзацах 2 и 3 пункта 30 Правил предусмотрено изменение места пребывания на учете с сохранением в соответствующих пределах учетного стажа, когда гражданин, прекративший работу на данном предприятии, в учреждении, организации, временно выезжает на работу в другую местность, сохраняя при этом жилое помещение. В таких случаях (например, при увольнении в связи с поступлением на работу в организацию, находящуюся в районах Крайнего Севера или за границей) соответствующий гражданин переводится на учет в исполком Совета народных депутатов по месту жительства.

Наличие указанных выше условий (временный характер выезда и сохранение жилого помещения) являются обязательными для применения комментируемой нормы. Она действует в течение всего периода временного отсутствия, в течение которого согласно закону за отсутствующим сохраняется жилое помещение в данном населенном пункте (см. комментарии к подпункту 2 пункта 26 Правил).

Учетное дело пересылается предприятием, учреждением, организацией в исполком местного Совета по заявлению заинтересованного лица.

12. При возвращении гражданина на прежнее предприятие, в учреждение, организацию он обычно ставит вопрос о переводе

на учет по месту работы с сохранением прежнего учетного стажа. Такой перевод Правилами не предусмотрен, но и не запрещен. При решении данного вопроса следует прежде всего исходить из большого государственного значения, которое имеют комплектование рабочей силой важнейших народнохозяйственных объектов, освоение районов страны с неблагоприятными природно-климатическими условиями, а также направление на работу за границу. Поэтому государство предоставляет различные льготы и преимущества соответствующим работникам, а именно о них идет речь в абзаце 2 пункта 30 Правил. Вместе с тем решение вопроса о переводе данного лица на учет по месту работы с сохранением всего прежнего учетного стажа зависит от мнения трудового коллектива.

13. Из текста абзаца 2 комментируемого пункта видно, что он не распространяется на случаи увольнения работника и его выезда в другую местность на учебу (см. также подпункт 3 пункта 29 и подпункт 2 пункта 26 Правил и комментарий к ним).

14. Положения комментируемого пункта распространяются на лиц, состоящих на учете на обслуживаемом предприятии, в учреждении, организации (абзац 2 пункта 10 Правил).

15. В абзацах 1 и 2 пункта 30 Правил говорится о переводе учета с предприятия, учреждения, организации в исполком местного Совета. Но там может оказаться другое учетное дело того же лица, ранее принятого на учет в исполкоме (см. абзац 2 пункта 8 Правил). Тогда оба учетных дела объединяются в одно с установлением более раннего учетного стажа. В случае, предусмотренном абзацем 2 пункта 30 Правил, объединение учетных дел может носить временный характер: при возвращении гражданина на место последней работы и его перевода туда на учет, в исполкоме местного Совета остается прежнее учетное дело с соответствующей датой принятия на учет. Если же он ранее не состоял на учете в исполкоме, то применительно к последнему предложению пункта 32 Правил может быть вновь принят на учет в исполкоме в общем порядке.

31. Учетные дела граждан передаются в исполнительный комитет соответствующего Совета народных депутатов с сохранением предыдущего времени пребывания на квартирном учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в случаях:

1) ликвидации учета по месту работы;

2) переезда из одного района города в другой.

1. Комментируемый пункт регламентирует последствия ликвидации квартирного учета по месту работы гражданина. Речь

идет о случаях, когда предприятие, учреждение, организация, осуществлявшие учет, перестали отвечать (либо и ранее не отвечали) требованиям, установленным для этого действующим законодательством, то есть не имеют в своем распоряжении жилья. Работники такого предприятия, учреждения, организации переводятся на учет в исполком соответствующего Совета народных депутатов. Им является Совет, на территории которого живет тот или иной работник. При этом действующее законодательство не содержит каких-либо исключений в отношении граждан, проживающих в одном населенном пункте, а работающих в другом (пункт 16 Правил). За переведенными полностью сохраняется и учетный стаж и время пребывания в списках первоочередников.

Если же речь идет не о ликвидации учета по месту работы, а о ликвидации самого предприятия, учреждения, организации, то в отношении работников, перешедших на новое место работы, действуют положения пункта 32 Правил (см. подпункт 2 этого пункта). Работники, ушедшие на пенсию, переводятся на учет в исполком Совета народных депутатов по месту жительства с сохранением времени пребывания на квартирном учете и в списке первоочередников (если они в нем состояли).

2. Аналогичным образом меняется место квартирного учета и при переезде гражданина, состоявшего на учете в исполкоме местного Совета, из одного района города в другой (если при этом не произошло улучшения жилищных условий, дающего основания для снятия с учета), а также в случаях образования новых, упразднения ранее созданных районов в городе или изменения их границ, в результате чего территория, на которой проживают соответствующие лица, передана из одного Совета народных депутатов города в другой.

32. Граждане, состоявшие на квартирном учете по месту работы и перешедшие на другое предприятие, в учреждение, организацию в том же населенном пункте (кроме указанных в абзаце втором пункта 16 Правил), принимаются на учет по новому месту работы, а если там не ведется учет, то в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства, с сохранением предыдущего времени пребывания на учете и в списках лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, в случаях:

1) перевода на другое предприятие, в учреждение, организацию по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов либо перехода на выборную должность;

2) увольнения в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации, сокращением численности или штата работников;

3) увольнения в связи с состоянием здоровья, препятствующим продолжению данной работы;

4) увольнения в связи с неявкой на работу вследствие длительной временной нетрудоспособности.

Указанные правила применяются также в случаях, когда граждане работали на предприятиях, в учреждениях, организациях, не ведущих квартирного учета, и состояли на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, а затем перешли на работу на расположенные в том же населенном пункте предприятия, в учреждения, организации, ведущие квартирный учет, по основаниям, указанным в абзаце первом настоящего пункта, и выразили желание перейти на учет по месту работы. Эти граждане могут быть вновь приняты на учет в исполнительном комитете местного Совета в общем порядке.

1. В комментируемых Правилах по-иному, по сравнению с Положением 1974 года, регулируется вопрос об изменении места пребывания на квартирном учете при изменении места работы. Раньше, согласно пункту 19 этого Положения, учетный стаж сохранялся во всех случаях, кроме трех, предусмотренных в абзаце 3 того же пункта. Теперь в пункте 32 Правил указаны четыре случая, когда при перемене места учета сохраняется (причем, полностью) прежний учетный стаж. В других случаях он не сохраняется, и соответствующие лица могут быть приняты на учет заново, то есть без включения предыдущего периода пребывания в очереди на получение жилых помещений. Это относится, в частности, к лицам, поступившим после ухода на пенсию на новое место работы.

2. Первым основанием, при котором по новому месту пребывания на учете сохраняется предыдущий учетный стаж, является перевод работника на другое предприятие, в учреждение, организацию (пункт 5 статьи 36 Кодекса законов о труде УССР) по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов либо переход на выборную должность. При этом не имеет значения, по чьей инициативе произведен перевод: по инициативе работника, вышестоящих или других соответствующих органов. Из текста подпункта 1 пункта 32 Правил видно, что он не распространяется на случаи перевода по согласованию между руководителями предприятий, учреждений, организаций. Перевод на другое предприятие, в учреждение, организацию производится чаще всего в пределах одной отрасли (подотрасли) народного

хозяйства. В то же время действующее законодательство не исключает и возможности перевода работника по распоряжению (решению) указанных выше органов из одной системы в другую. В этом случае полностью применяются положения комментируемого пункта. Указанные положения применяются не только тогда, когда вышестоящий орган переводит работника из одной нижестоящей организации в другую, но и тогда, когда он переводит работника из такой организации к себе.

3. Далее в комментируемом пункте приводится такое основание расторжения трудового договора по инициативе администрации, как ликвидация предприятия, учреждения, организации, сокращение численности или штата работников (пункт 1 статьи 40 Кодекса законов о труде УССР). Здесь не выделяется реорганизация предприятия, учреждения, организации, потому, что прекращение в этом случае трудового договора по инициативе администрации возможно лишь при сокращении численности или штата работников (последняя часть статьи 36 Кодекса законов о труде УССР), а об этом основании уже сказано в подпункте 2 пункта 32 Правил. Таким образом, сама по себе реорганизация не влечет сохранения учетного стажа уволенного или уволившегося работника.

4. В подпункте 3 пункта 32 Правил говорится об увольнении в связи с состоянием здоровья, препятствующим продолжению данной работы. Увольнение по этому основанию предусмотрено пунктом 2 статьи 40 Кодекса законов о труде УССР. Оно производится при наличии не временной, а устойчивой утраты трудоспособности (полной или частичной), подтвержденной заключением ВКК или ВТЭК, в частности при наступлении инвалидности. Однако сама по себе инвалидность, если она не препятствует продолжению данной работы, не является основанием для увольнения согласно пункту 2 статьи 40 упомянутого Кодекса, и в случае увольнения такого лица по собственному желанию и поступления на другое место не влечет сохранения учетного стажа.

5. Последним основанием сохранения учетного стажа по новому месту пребывания на учете является увольнение в связи с неявкой на работу вследствие длительной временной нетрудоспособности. В соответствии с пунктом 5 статьи 40 Кодекса законов о труде УССР трудовой договор может быть расторгнут администрацией в случае неявки на работу в течение более 4-х месяцев подряд, не считая отпуска по беременности и родам, если законодательством Союза ССР не установлен более длительный срок сохранения места работы (должности) при определенном заболевании.

6. Выше в тексте были ссылки на пункт 5 статьи 36 и пункт 2 статьи 40 Кодекса законов о труде УССР. При решении данных

вопросов следует, однако, иметь в виду, что пункт 5 статьи 36 Кодекса законов о труде УССР предусматривает любой перевод работника на другую работу, в том числе по согласованию между руководителями предприятий, учреждений, организаций, а пункт 2 статьи 40 этого Кодекса — увольнение в случае выявленного несоответствия работника занимаемой должности или выполняемой работе вследствие не только состояния здоровья, но и недостаточной квалификации, препятствующей продолжению данной работы. Поэтому судить в таких случаях о наличии права на сохранение учетного стажа следует на основании текстуальной записи в трудовой книжке о причинах увольнения. Ссылки на пункт и статьи Кодекса недостаточно.

7. Положения пункта 32 Правил в равной мере касаются случаев перехода: а) с предприятия (учреждения, организации), ведущего квартирный учет, на такое же предприятие (в учреждение, организацию); б) с предприятия (учреждения, организации), ведущего квартирный учет, на предприятие (в учреждение, организацию), где такой учет не ведется; в) с предприятия (учреждения, организации), не ведущего квартирного учета, на предприятие (в учреждение, организацию), в котором ведется учет.

В первом случае соответствующие лица переходят на учет по месту новой работы (ибо только здесь сохраняется учетный стаж). Во втором случае они переходят на учет в исполком местного Совета (о наличии в связи с этим в исполкоме двух учетных дел, заведенных на одно и то же лицо, см. комментарий к пункту 30 Правил). Если же на предприятии, в учреждении, организации не ведется учет и работник состоит на учете в исполкоме местного Совета, то при переходе по предусмотренным основаниям на работу на предприятие, в учреждение, организацию, где ведется учет, он вправе по своему выбору либо остаться на учете в исполкоме, сохранив там прежний учетный стаж, и кроме того стать в соответствии с абзацем 2 пункта 8 Правил на учет по месту работы (в этом случае — заново) либо, напротив, перейти на учет по месту работы с сохранением учетного стажа и стать заново на учет в исполкоме. Иначе говоря, учетный стаж сохраняется в одном месте.

Пункт 32 Правил применяется лишь в случаях перемены места учета. Если же лицо состоит на квартирном учете в исполкоме местного Совета и после увольнения с работы поступает на предприятие (в учреждение, организацию), также не ведущее квартирного учета, то причины увольнения не оказывают какого-либо влияния на очередность данного лица в исполкоме местного Совета. Следует, однако, иметь в виду, что, если по новому месту работы этого лица ведутся контрольные списки (см. последний абзац пункта 9 Правил), то его очередность в таком

списке будет зависеть не только от даты принятия на учет в исполкоме, но и от причин изменения места работы (см. пункт 41 Правил).

8. В соответствии с территориальным принципом обеспечения граждан жильем проживание и нахождение граждан на квартирном учете в других населенных пунктах в расчет не принимается и при переезде не засчитывается по новому месту учета, в том числе и в случаях перевода (если иное не предусмотрено действующим законодательством). Таким образом, предшествующий период пребывания на квартирном учете сохраняется при перемене места учета только в пределах одного населенного пункта.

9. В комментируемом пункте говорится о переходе на работу на другое предприятие, в учреждение, организацию. Следовательно, между уходом с одного места работы и поступлением на другое перерыв, как правило, отсутствует либо бывает кратковременным. В то же время было бы неправильно не учитывать, например, такое обстоятельство, как длительная болезнь работника или другие уважительные причины, вызвавшие перерыв в работе. Исходя из изложенного, следует прийти к выводу, что вопрос о перемене места учета должен ставиться заинтересованным лицом сразу же после перехода на новое место работы.

10. В практике иногда возникает вопрос о том, применяется ли пункт 32 Правил к работникам, длительное время добросовестно проработавшим на одном предприятии, в учреждении, организации, принятым там на учет в соответствии с абзацем 1 пункта 14 Правил и перешедшим впоследствии по предусмотренным пунктом 32 Правил основаниям на другое место работы. Данный вопрос следует решать положительно. Это, однако, не относится к случаям, когда работник был принят на учет по льготным основаниям в соответствии с последним абзацем пункта 14 Правил. Поскольку эти основания устанавливаются не законом, а коллективным договором, они действуют только в пределах того предприятия (организации), где они были установлены. Если на новом месте работы имеется аналогичный коллективный договор, то он касается только тех, кто заслужил соответствующее право трудом на данном предприятии, в организации.

11. Положения комментируемого пункта распространяются также на лиц, состоящих на квартирном учете на обслуживаемом предприятии, в учреждении, организации (абзац 2 пункта 10 Правил) и меняющих место обслуживания.

12. Пункт 32 Правил касается случаев изменения места квартирного учета по предусмотренным этим пунктом основаниям как гражданами, состоящими в общей очереди, так и теми, кто находится в списках первоочередников. Поэтому соответствующие ли-

ца, включенные в указанные списки, заносятся на новом месте учета в аналогичные списки (причем, предыдущий период нахождения в этих списках сохраняется), если при переходе не было утрачено право на первоочередное получение жилых помещений. Такое право не сохраняют, в частности, те, кому оно было предоставлено коллективным договором (см. абзац 2 подпункта 9 пункта 44 Правил).

13. Решение о переводе на учет в другое место с сохранением времени пребывания на квартирном учете и в списках первоочередников выносит администрация предприятия, учреждения, организации (орган общественной организации) и профсоюзный комитет либо исполком местного Совета — в зависимости от того, где будет находиться на учете соответствующее лицо.

При этом применяются все процедурные положения Правил (требуется подача заявления, производится обследование жилищных условий, заявление рассматривается и по нему принимается решение, которое утверждается исполкомом, в соответствии с пунктами 18—21 Правил и т. п.). Что касается иных положений, то дело здесь обстоит несколько иначе. Выше уже говорилось, что в комментируемом пункте речь идет не о первоначальном принятии на квартирный учет, который регулируется соответствующими пунктами Правил, а о сохранении времени пребывания на учете. Исходя из этого рассматривается и вопрос о нуждаемости в жилье соответствующих лиц. Происшедшее у них к моменту перехода на другое место работы улучшение жилищных условий является основанием к отказу в применении комментируемого пункта, если в результате этого улучшения отпадают основания для предоставления другого жилого помещения (подпункт 1 пункта 26 Правил).

14. Запись о принятии на квартирный учет по новому месту работы или по месту жительства в случаях, предусмотренных комментируемым пунктом, делается в книге (приложение № 4 к Правилам) под очередным свободным порядковым номером, а не путем вставки между «занятыми» номерами. При этом отметка о сохранении прежнего времени пребывания в квартирной очереди производится в графе 14 с указанием конкретной даты, с которой данное лицо считается состоящим на учете. Кроме того, в графе 14 той части книги, записи в которой соответствуют упомянутой дате, делается отсылка: «См. № такой-то». Иначе говоря, совпадать с прежней должна дата взятия на учет, которая и определяет место в квартирной очереди, а не номер очереди. То же можно сказать о списке лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (отметка делается в графе 8 списка).

15. Положения пункта 32 Правил не распространяются на случаи перемены места работы лицами, проживающими в населенном пункте пригородной зоны и принятыми на учет в соответствии с абзацем 2 пункта 16 Правил. В случае перехода на работу на другое предприятие, в учреждение, организацию (даже по основаниям, предусмотренным пунктом 32 Правил) за ними не сохраняется предыдущее время пребывания в очереди. На новом месте работы к ним в полном объеме предъявляются требования, предусмотренные этим абзацем пункта 16 Правил, в том числе о продолжительности работы по месту принятия на учет не менее 10 лет.

16. В комментируемом пункте говорится об изменении места пребывания на учете в связи с переходом на работу на другое предприятие, в учреждение, организацию. Изменение же места нахождения на учете по другим причинам здесь не предусмотрено, а, следовательно, не предусмотрено и сохранение прежнего периода нахождения в квартирной очереди. Поэтому, если семья избрала место поступления на квартирный учет в соответствии с пунктом 11 Правил, то на учет по месту работы другого члена семьи она может быть принята лишь в общем порядке, без сохранения времени пребывания в очереди (исключая случаи, охватываемые пунктом 30 Правил).

33. Контроль за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях осуществляется исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов и соответствующими органами профессиональных союзов.

1. Советы народных депутатов, их исполнительные и распорядительные органы, а также специально уполномоченные на то государственные органы осуществляют государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, задачей которого является обеспечение соблюдения всеми министерствами, государственными комитетами, ведомствами, государственными, кооперативными и другими общественными предприятиями, учреждениями, организациями, жилищно-строительными кооперативами и гражданами порядка распределения жилой площади и предоставления гражданам жилых помещений, правил пользования жилищным фондом и содержания его в технически исправном состоянии (статья 29, 30 ЖК УССР). Частью такого контроля является контроль исполкомов местных Советов за состоянием квартирного учета на предприятиях, в учреждениях, организациях, в том числе республиканского и союзного подчинения. Что касается органов профессиональных союзов, то они осуществляют общественный контроль в данной сфере.

2. Об отдельных проявлениях контрольных функций указанных органов говорилось при рассмотрении соответствующих положений Правил (см. комментарии к пунктам 3, 6, 9, 16, 19, 21, 28). Они также проверяют на месте состояние квартирного учета, рассматривают на своих заседаниях положение дел на соответствующем предприятии, в учреждении, организации, принимают меры по устранению выявленных нарушений, ставят вопрос об ответственности должностных лиц, виновных в нарушении правил квартирного учета.

3. В целях усиления влияния отраслевых комитетов профсоюзов на решение задач, связанных с осуществлением полномочий трудовых коллективов в улучшении социально-культурных и жилищно-бытовых условий трудящихся, при республиканских, областных, городских, районных и других приравненных к ним комитетах профсоюзов созданы инспекции общественного контроля. Одной из основных задач таких инспекций является оказание помощи профкомам предприятий в организации действенного общественного контроля за распределением жилья. Инспекция проверяет состояние общественного контроля в профсоюзных организациях, работу комиссий по жилищно-бытовой работе профсоюзных комитетов и вносит предложения, направленные на повышение их действенности. Инспекция общественного контроля работает под руководством соответствующего комитета профсоюза, отчитывается перед ним о своей деятельности, регулярно информирует его о проводимой на предприятиях работе по повышению эффективности общественного контроля за состоянием квартирного учета, соблюдением установленного порядка распределения жилья и т. п.

Президиум ВЦСПС обязал также правовых инспекторов труда проверять соблюдение законодательства о порядке квартирного учета и распределения жилой площади. Проверки по этим вопросам проводятся на предприятиях, в учреждениях, организациях одновременно с проверкой соблюдения законодательства о труде. При этом проверяется: рассматривалось ли заявление работника о постановке на учет или предоставлении жилых помещений комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета; имеется ли совместное решение администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета (в коллегиальном составе) о принятии на учет или предоставлении жилого помещения работнику предприятия; утверждено ли решение о принятии на учет работника исполкомом местного Совета народных депутатов; внесены ли принятые на учет в книгу установленной формы; своевременно ли вывешиваются для всеобщего ознакомления коллектива списки работников, которым в соответствии с очередностью выделяются жилые помещения.

4. В деле обеспечения законности в сфере квартирного учета особая роль принадлежит органам прокуратуры, осуществляющим высший надзор за точным и единообразным исполнением законов всеми министерствами, государственными комитетами и ведомствами, предприятиями, учреждениями и организациями, исполнительными и распорядительными органами местных Советов народных депутатов, колхозами, кооперативными и иными общественными организациями, должностными лицами, а также гражданами (статья 164 Конституции СССР). В соответствии с Законом СССР «О прокуратуре СССР» органам прокуратуры предоставлены, в частности, права выносить обязательные для исполнения предписания о немедленном устранении явных нарушений закона, объявлять должностным лицам и гражданам предостережение о недопустимости нарушения закона и привлекать к ответственности в установленном законом порядке лиц, не исполняющих требование, изложенное в предостережении, приносить протесты на противоречащие закону акты, приостанавливающие действие таких актов до рассмотрения протеста, и др. (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1979. № 49. Ст. 843; 1987. № 25. Ст. 349).

III. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

34. Исполнительные комитеты областных и городских Советов народных депутатов, являющиеся заказчиками по жилищному строительству, ежегодно, после утверждения государственного плана экономического и социального развития Украинской ССР, составляют и утверждают планы распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году.

В планах распределения предусматривается выделение жилой площади для предприятий, учреждений и организаций министерств, государственных комитетов и ведомств, передавших исполнительному комитету местного Совета средства в порядке долевого участия в жилищном строительстве, а также для исполнительных комитетов местных Советов, ведущих квартирный учет.

Жилая площадь в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений и организаций, распределяется для заселения между участниками строительства пропорционально переданным ими средствам.

Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов не позднее апреля текущего года письменно сообщают соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям о размере выделяемой жилой площади.

1. Как следует из постановления Совета Министров СССР от 10 июля 1967 года № 643 «О порядке планирования централизованных капитальных вложений и утверждения титульных списков строек» (СП СССР. 1967. № 17. Ст. 119; № 8. Ст. 89; 1969. № 4. Ст. 48; 1986. № 25. Ст. 142) лимиты государственных капитальных вложений на жилищное строительство планируются в отраслевом и территориальном разрезе. В государственном плане экономического и социального развития СССР они предусматриваются для предприятий, организаций и строек системы министерств и ведомств СССР — согласно утвержденному указанным постановлением перечню. Для предприятий, организаций и строек, не вошедших в этот перечень, республиканских министерств (ведомств) и предприятий, организаций, строек местного подчинения лимиты государственных капитальных вложений на жилищное строительство предусматриваются Советам Министров союзных республик. В свою очередь в плане экономического и социального развития Украинской ССР предусматривается распределение выделенных Совету Министров республики лимитов между исполкомами областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов, а также предприятиями и организациями министерств и ведомств СССР, которым планами экономического и социального развития СССР они не предусматриваются, и министерствами и ведомствами УССР — в соответствии с перечнем, утвержденным постановлением Совета Министров УССР от 10 апреля 1969 года № 237 «Об изменении и признании утратившими силу решений Правительства Украинской ССР от 9 августа 1967 года № 524 «О порядке планирования централизованных капитальных вложений и утверждения титульных списков строек» (СП УССР. 1969. № 4. Ст. 48).

2. В целях обеспечения комплексной и наиболее экономичной застройки городов функции единого заказчика по жилищному и культурно-бытовому строительству возлагаются на исполкомы Советов народных депутатов или предприятия (организации) министерств и ведомств, осуществляющих в данном городе основные объемы строительства объектов производственного и непроизводственного назначения. Предприятия, учреждения, организации, имеющие лимиты государственных капитальных вложений на жилищное строительство, передают их в порядке долевого участия единому заказчику.

3. Исполкомы областных и городских Советов народных депутатов — заказчики по жилищному строительству при составлении на основании государственного плана экономического и социального развития Украинской ССР планов распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году, кроме исполкомов местных Советов, ведущих квартирный

учет, предусматривают выделение этой площади предприятиям, учреждениям, организациям министерств, государственных комитетов и ведомств, передавших предусмотренные для них лимиты государственных капитальных вложений на жилищное строительство исполкомам в порядке долевого участия в указанном строительстве.

В отличие от ранее действовавшего в нашей республике порядка в настоящее время предприятиям, учреждениям и организациям, не принимающим долевого участия в жилищном строительстве, жилая площадь исполкомами не выделяется. Это связано с тем, что со вступлением в силу Основ жилищного законодательства такие предприятия, учреждения, организации (если они также не осуществляют строительство своими силами и не имеют жилищного фонда) не вправе вести квартирный учет (см. комментарии к пунктам 8 и 9).

4. Начиная с 1970 года, на основании постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 28 мая 1969 года № 392 «О мерах по улучшению качества жилищно-гражданского строительства» (СП СССР. 1969. № 15. Ст. 84) планирование капитальных вложений на указанное строительство и технико-экономическая оценка его производятся исходя из показателя стоимости одного квадратного метра общей площади жилых домов с сохранением порядка учета объема этого строительства по общей площади, жилой площади и числу квартир. Объем капитальных вложений на жилищное строительство определяется исходя из средней сметной стоимости квадратного метра общей площади жилых домов по союзной республике, министерству и ведомству СССР.

В связи с изложенным, хотя в комментируемом пункте говорится о составлении и утверждении планов распределения жилой площади, фактически распределение производится исходя из размера общей площади жилых домов, подлежащих вводу в эксплуатацию в текущем году. Именно один квадратный метр общей площади берется за основу при планировании.

5. Предприятиям, учреждениям, организациям, принявшим долевое участие в жилищном строительстве, жилая площадь исполкомами местных Советов народных депутатов выделяется пропорционально переданным ими средствам с учетом произведенных (в соответствии с действующим законодательством) удержаний. При этом количество жилой площади, подлежащей выделению в текущем году, определяется исходя из установленной для данного населенного пункта средней стоимости одного квадратного метра общей площади.

6. При составлении исполкомами областных и городских Советов народных депутатов планов распределения жилой площа-

ди, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году, между исполкомами местных Советов соответственно области и города учитывается как жилая площадь, строящаяся за счет государственных капитальных вложений, выделенных Совету Министров УССР, то есть по плану исполкома, так и жилая площадь, переданная застройщиками. Последняя должна использоваться в соответствии с ее назначением.

Полученная исполкомом Совета народных депутатов данного населенного пункта, а в городах с районным делением — исполкомом Совета народных депутатов данного района жилая площадь направляется для обеспечения граждан, состоящих в этом исполкоме на квартирном учете и в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений. Для предоставления другим гражданам указанная жилая площадь может использоваться лишь в случаях, о которых говорится в абзаце 1 пункта 37 настоящих Правил.

7. Как предусмотрено комментируемым пунктом, исполкомы местных Советов народных депутатов не позднее апреля текущего года письменно сообщают соответствующим предприятиям, учреждениям, организациям о количестве выделяемой жилой площади. Это сообщение должно также содержать сведения о размере и основаниях произведенных удержаний и о том, в каком квартале (кварталах) данного года жилая площадь будет передаваться предприятию, учреждению, организации.

В соответствии с положением, регулирующим взаимоотношения между единым заказчиком и предприятиями (организациями), передающими ему капитальные вложения в порядке долевого участия в жилищном строительстве, утвержденным Госстроем СССР по поручению Совета Министров СССР, в случае недовыполнения подрядными строительно-монтажными организациями города годового плана жилищного строительства единый заказчик передает предприятию (организации) под заселение жилую площадь в количестве, исходя из среднего выполнения плана по городу в целом.

Предприятие, учреждение, организация, передавшее исполкому местного Совета народных депутатов средства для долевого участия в жилищном строительстве, уполномочивает соответствующее должностное лицо на ведение с исполкомом необходимых взаиморасчетов и получение от него передаваемых предприятию, учреждению, организации квартир.

35. Министерства, государственные комитеты и ведомства УССР, организации их системы, а также организации системы министерств, государственных комитетов и ведомств СССР, осуществляющие жилищное строительство или принимающие доле-

вое участие в жилищном строительстве, совместно с соответствующими отраслевыми комитетами профессиональных союзов составляют планы распределения жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию, между подведомственными предприятиями, учреждениями и организациями, ведущими квартирный учет (либо контрольные списки своих работников, состоящих на учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства).

1. Распределение жилой площади, построенной за счет государственных централизованных капитальных вложений, между предприятиями, учреждениями и организациями, ведущими квартирный учет либо контрольные списки своих работников, состоящих на учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства, производится в зависимости от размера этой площади, а также значения того или иного предприятия, учреждения, организации для народного хозяйства. Если размер жилой площади, подлежащей вводу в эксплуатацию в текущем году, незначителен, она выделяется отдельным (или даже одному) предприятиям, учреждениям, организациям. При распределении указанной площади принимается во внимание наличие и объем жилищного строительства за счет собственных средств предприятий и организаций. Учитывается также специфика работы предприятия, учреждения, организации, время его создания, численность работающих, а также численность состоящих на квартирном учете и в отдельном списке граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений. В случае, когда предприятие, учреждение, организация квартирного учета не ведет и предоставляет жилые помещения своим работникам согласно контрольному списку, учитывается число лиц, состоящих в этом списке. При распределении жилой площади обязательно следует обращать внимание на продолжительность пребывания работников на квартирном учете и в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений. Тем предприятиям, учреждениям, организациям, работники которых на квартирном учете или соответственно в указанном списке состоят более длительный срок, должно выделяться больше жилой площади. Значительная разница в сроках пребывания на квартирном учете или соответственно в списках внеочередников работников предприятий, учреждений и организаций одной системы несовместима с принципами очередности и справедливости распределения жилой площади.

В случае необходимости при составлении планов распределения жилой площади, вводимой в эксплуатацию в текущем году, предприятиям, учреждениям, организациям предусматривается и

жилая площадь целевого назначения: для переселения из жилых домов, сносимых в связи с отводом данному предприятию земельного участка под жилищное строительство; для предоставления жилых помещений гражданам, проживающим в доме, подлежащем капитальному ремонту либо переоборудованию в нежилой, и т. п. (см. комментарии к пункту 37). В таких случаях размер жилой площади, выделяемой предприятиям, учреждениям, организациям для предоставления работникам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, определяется после выделения площади целевого назначения.

2. В комментируемом пункте говорится о распределении жилой площади, вводимой в эксплуатацию в текущем году, как самими министерствами, государственными комитетами и ведомствами УССР, так и организациями их системы, а также организациями системы министерств, государственных комитетов и ведомств СССР. Это связано с тем, что в ряде случаев министерства, государственные комитеты и ведомства выделяют капитальные вложения для долевого участия в жилищном строительстве одной организации (например, областному управлению либо крупному строительному комбинату). Однако при этом они исходят из потребности в жилье не только работников этой организации, но также и работников других предприятий, учреждений, организаций системы, расположенных в данной области (городе). В таких случаях указанная организация (нередко в соответствии с распоряжением министерства, государственного комитета, ведомства) по согласованию с соответствующим отраслевым комитетом профсоюза распределяет жилую площадь между подведомственными предприятиями, учреждениями, организациями, ведущими квартирный учет либо контрольные списки своих работников, состоящих на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов данного населенного пункта.

3. Жилая площадь, передаваемая подрядным строительным организациям в счет установленных законодательством 10 процентов (см. комментарии к пункту 63), распределяется между общестроительными, монтажными и специализированными организациями пропорционально количеству работников, занятых на строительстве жилых домов. Строительные министерства, подрядные строительно-монтажные организации которых получают от заказчиков указанную жилую площадь, могут по согласованию с соответствующими профсоюзными органами перераспределять ее между организациями и предприятиями системы этих министерств.

4. План распределения жилой площади между подведомственными предприятиями, учреждениями, организациями, утвержденный в установленном порядке министерством, государственным комитетом, ведомством, ведущим жилищное строительство

или принимающим долевое участие в жилищном строительстве, либо организациями его системы, является обязательным для исполкомов областных и городских Советов народных депутатов при составлении ими в соответствии с абзацем 2 пункта 34 настоящих Правил планов распределения жилой площади, вводимой в эксплуатацию в текущем году.

36. Исполнительные комитеты местных Советов народных депутатов, предприятия, учреждения, организации ежегодно определяют количество вновь построенной и освобождающейся жилой площади для предоставления жилых помещений гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди. В соответствии с действующим законодательством на предприятиях, в организациях количество жилой площади, выделяемой для этих целей, по решению трудовых коллективов может предусматриваться в коллективных договорах. (В редакции постановлений Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241 и от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34; 1988. № 1. Ст. 1).

1. Как следует из настоящего пункта, определенного соотношения количества жилой площади для предоставления гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди Правила не устанавливают. Оно зависит от конкретных условий: размера жилой площади, подлежащей распределению в текущем году; числа граждан, состоящих на квартирном учете, и сроков их пребывания на учете; числа лиц, имеющих право на получение жилых помещений вне очереди и в первую очередь, а также сроков пребывания тех и других в соответствующем льготном списке и т. д. Однако при всех условиях для предоставления гражданам в первую очередь жилая площадь должна направляться в таком количестве, которое бы обеспечивало реализацию ими права на льготу, то есть получение жилых помещений в более короткие сроки по сравнению с гражданами, состоящими в общей очереди. Что касается лиц, имеющих право на внеочередное получение жилья, то исходя из существа этого права, жилые помещения им должны предоставляться быстрее, чем всем другим гражданам, в том числе и состоящим в списке первоочередников.

В комментируемом пункте говорится о том, что количество вновь построенной и освобождающейся жилой площади для предоставления жилых помещений гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди определяется ежегодно. Это следует понимать таким образом, что распределение жилой площади между указанными категориями граждан в одном и

том же, заранее установленном соотношении является неправильным. Практика показала, что при этом граждане нередко лишаются возможности осуществить предусмотренное законодательством право на льготу в отношении очередности получения жилого помещения.

Соотношение количества жилой площади для предоставления гражданам, пользующимся льготами, и гражданам, состоящим в общей очереди, определяется исходя из размера жилой площади во вновь построенных домах, оставшейся после передачи части площади для заселения исполкому местного Совета народных депутатов и другим организациям, а в соответствующих случаях — также после выделения площади целевого назначения (см. комментарии к пункту 34), и размера освобождающейся площади. Подрядные строительные организации, получающие 10 процентов жилой площади во вновь построенных домах заказчиков, учитывают и эту площадь.

Соотношение количества жилой площади, о котором идет речь, может устанавливаться как в процентах от общей площади, подлежащей распределению в текущем году, так и в процентах от числа имеющихся квартир. Если размер жилой площади незначителен, в связи с чем производить расчет в процентах нецелесообразно, определяется количество квартир тех или иных типов (однокомнатных, двухкомнатных и т. д.) для предоставления гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди. В зависимости от конкретных условий возможны случаи, когда в данном году подлежащая распределению жилая площадь направляется для предоставления не всем трем названным категориям граждан, а только двум или даже одной категории.

2. Решения по вопросу, о котором говорится в комментируемом пункте, принимаются теми же органами, которые решают вопросы о взятии граждан на квартирный учет и предоставлении им жилых помещений (см. пункты 20, 57—59 настоящих Правил). Однако, поскольку правильность определения количества жилой площади для предоставления гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди в значительной мере предопределяет законность и справедливость предоставления жилых помещений, на предприятиях, в учреждениях, организациях целесообразно решать этот вопрос с участием трудовых коллективов.

В соответствии со статьей 21 ЖК УССР (в редакции Указа Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 года — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414) по решению трудовых коллективов предприятий и организаций в коллективных договорах может предусматриваться количество жилой площади, выделяемой для рабочих и служащих, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений.

Если в коллективном договоре решен вопрос о количестве жилой площади, предназначенной для рабочих и служащих, имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь, это учитывается администрацией предприятия, организации либо органом кооперативной или иной общественной организации и профсоюзным комитетом при решении ими вопроса о выделении жилой площади для предоставления гражданам вне очереди и в порядке общей очереди. Вместе с тем, как указано в законе (статья 12 Кодекса законов о труде УССР), положения коллективного договора, противоречащие действующему законодательству, недействительны. Так, в нем не может предусматриваться выделение для рабочих и служащих, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений, жилой площади в количестве большем, чем это необходимо для реализации ими права на льготу, ущемляющее интересы других категорий граждан, в частности тех, которые согласно законодательству имеют право на получение жилых помещений вне очереди.

3. В соответствии с законодательными актами Союза ССР, направленными на улучшение работы угольной промышленности и промышленности черной металлургии, в объединениях, на предприятиях и в организациях указанных отраслей народного хозяйства распределение вводимой в эксплуатацию жилой площади имеет некоторые отличия. Администрация по согласованию с соответствующим комитетом профсоюза вправе предоставлять до 40 процентов этой площади вне очереди заключившим трудовые договоры сроком на три года о работе в данном объединении, на предприятии или в организации вновь принятым квалифицированным рабочим ведущих профессий и инженерно-техническим работникам шахт (заводов), рабочим из числа военнослужащих, уволенных в запас, а также переведенным в установленном порядке из других угольных районов (районов черной металлургии).

В этом случае под внеочередным обеспечением жилой площадью имеется ввиду предоставление жилых помещений без включения в список внеочередников, предусмотренный пунктом 47 настоящих Правил. Поэтому выделение части жилой площади на указанные цели производится до определения количества площади, направляемой для предоставления гражданам вне очереди, в первую очередь и в порядке общей очереди.

С учетом расширения прав трудовых коллективов, а также исходя из положения Закона Союза ССР от 30 июня 1987 года «О государственном предприятии (объединении)» в настоящее время вопрос о выделении объединениями, предприятиями и организациями угольной промышленности и промышленности черной металлургии части вводимой в эксплуатацию жилой площади

(до 40 процентов) для внеочередного предоставления названным выше категориям работников должен решаться с согласия трудового коллектива (совета трудового коллектива).

37. Жилые помещения предоставляются только гражданам, состоящим на квартирном учете, кроме случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, настоящими Правилами и иными актами законодательства Украинской ССР, а также случаев предоставления жилых помещений по решению Совета Министров СССР и Совета Министров УССР.

Жилые помещения гражданам предоставляются по месту пребывания их на квартирном учете, за исключением случаев предоставления жилых помещений предприятиями, учреждениями, организациями, не ведущими квартирный учет, своим работникам, состоящим на учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства.

1. Содержащаяся в настоящем пункте норма о предоставлении жилых помещений только гражданам, состоящим на квартирном учете, является одним из основных принципов комментируемых Правил. Он должен соблюдаться при предоставлении жилых помещений как в домах жилищного фонда местных Советов, так и в домах ведомственного жилищного фонда (в том числе и построенных за счет собственных средств предприятий и организаций), а также в домах общественного жилищного фонда. Предоставление жилых помещений гражданам, не состоящим на квартирном учете, допускается только в случаях, предусмотренных законодательством.

2. Целесообразность, а то и необходимость в предоставлении гражданам, независимо от их пребывания на квартирном учете, другого жилого помещения нередко возникает в связи с капитальным ремонтом жилого дома.

В соответствии с частью 6 статьи 101 ЖК УССР вместо предоставления жилого помещения на время проведения капитального ремонта дома нанимателю и членам его семьи с их согласия и согласия наймодателя может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение. Другое благоустроенное жилое помещение предоставляется нанимателю и членам его семьи также на основании статьи 102 названного Кодекса, если занимаемое ими помещение в результате капитального ремонта не может быть сохранено или оно существенно увеличится и у нанимателя образуются излишки жилой площади либо оно существенно уменьшится.

3. Другое благоустроенное жилое помещение гражданам (в том числе и не состоящим на квартирном учете) предоставля-

ется также в связи с выселением их из домов государственного и общественного жилищного фонда по основаниям, предусмотренным частью 1 статьи 110 ЖК УССР. Этими основаниями являются случаи, когда дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу, а также если дом (жилое помещение) грозит обвалом либо подлежит переоборудованию в нежилой. Кроме того, в соответствии с частью 2 этой же статьи офицеры, прапорщики и мичманы, военнослужащие сверхсрочной службы Вооруженных Сил СССР и приравненные к ним лица, уволенные с действительной военной службы в отставку или в запас, могут быть выселены с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения из занимаемых ими жилых помещений в военных городках. С предоставлением другого благоустроенного жилого помещения выселяются из военных городков и другие лица, утратившие связь с Вооруженными Силами СССР.

4. Наряду с предоставлением гражданам, не состоящим на квартирном учете, другого благоустроенного жилого помещения закон предусматривает случаи предоставления таким гражданам другого жилого помещения (не обязательно благоустроенного).

Согласно части 1 статьи 114 ЖК УССР другое жилое помещение предоставляется при выселении рабочим и служащим, прекратившим трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями важнейших отраслей народного хозяйства, предоставившими жилое помещение, в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления. Такое же помещение предоставляется гражданам, получившим жилые помещения в домах колхозов, в случаях, когда они выселяются в связи с исключением из членов колхоза или выбытием из колхоза по собственному желанию.

Независимо от пребывания на квартирном учете на основании статьи 125 и части 3 статьи 132 ЖК УССР другое жилое помещение предоставляется ряду граждан при выселении их из служебных жилых помещений и общежитий. Перечень этих граждан содержится в статье 125 названного Кодекса.

5. В случаях, предусмотренных статьей 117 ЖК УССР, независимо от пребывания на квартирном учете, гражданам, выселяемым в связи с признанием ордера недействительным, при невозможности возврата помещения, которым они пользовались ранее, предоставляется другое жилое помещение.

6. При сносе находящихся в личной собственности граждан жилых домов в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд в соответствии со статьей 171 ЖК УССР указанным гражданам, членам их семей, а также другим гражданам, постоянно проживающим в этих до-

мах, предоставляются по установленным нормам квартиры в домах государственного и общественного жилищного фонда.

7. Законом и Правилами предусмотрены и случаи предоставления жилого помещения не состоящим на квартирном учете гражданам, не связанные с выселением их из занимаемых жилых помещений. Приведем эти случаи.

Лицам, названным в статье 46 ЖК УССР (пункт 46 настоящих Правил), не имеющим в данном населенном пункте жилого помещения либо лишившимся его в силу определенных причин, жилое помещение предоставляется вне очереди (согласно отдельному списку).

Освободившееся в квартире, в которой проживает два и более нанимателя, жилое помещение (как неизолированное, так и изолированное) с соблюдением требований статьи 54 ЖК УССР (пункт 67 Правил) предоставляется нанимателю, проживающему в этой квартире, независимо от его пребывания на квартирном учете.

Жилое помещение меньшего размера взамен занимаемого в соответствии с частью 1 статьи 90 ЖК УССР (пункт 68 Правил) может быть предоставлено нанимателю, имеющему излишнюю жилую площадь, по его требованию.

Предоставление жилого помещения не состоящим на квартирном учете гражданам возможно и на основании пунктов 48 и 49 Правил.

8. Постановлением Совета Министров СССР и ВЦСПС от 12 мая 1988 г. № 621 «О дополнительных мерах по улучшению условий жизни ветеранов войны и труда» (СП СССР. 1988. № 21. Ст. 60) и одноименным постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 21 июня 1988 г. № 166 (СП УССР. 1988. № 7. Ст. 32) предусмотрена возможность предоставления указанным лицам, а также одиноким и престарелым гражданам жилого помещения на нижних этажах взамен занимаемого ими помещения в верхних этажах домов без лифтов. В этих случаях пребывание на квартирном учете лиц, о которых идет речь, не требуется.

Из числа указанных лиц жилые помещения заменяются прежде всего инвалидам и больным, которые по заключению лечебно-профилактического учреждения нуждаются в такой замене.

Решение о предоставлении жилого помещения в порядке замены принимает исполком Совета народных депутатов, а в соответствующих случаях — администрация предприятия, учреждения, организации или орган кооперативной либо другой общественной организации и профсоюзный комитет с согласия трудового коллектива. При этом предоставляемые жилые помещения должны быть равноценными по благоустройству, количеству комнат,

размеру жилой площади и т. д., но не более 13,65 кв. м на человека.

Кроме названного выше случая и случая, указанного в абзаце 1 пункта 68 настоящих Правил, законодательство Союза ССР, ЖК УССР, Правила и иные акты законодательства Украинской ССР не предусматривают предоставление гражданам, не состоящим на квартирном учете, жилых помещений в порядке замены занимаемых ими помещений, а также предоставление вместо одной квартиры двух квартир и т. п. Практика показала, что подобные «замены» нередко производятся в обход установленного порядка распределения жилья и ущемляют интересы граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и состоящих на квартирном учете.

9. Предоставление жилого помещения независимо от пребывания на квартирном учете может иметь место также на основании отдельных решений Совета Министров СССР и Совета Министров УССР. Такие решения принимаются лишь в порядке исключения, когда это вызывается необходимостью стимулирования развития тех или иных отраслей народного хозяйства, обеспечения кадрами важнейших предприятий, расширения зон санитарной охраны курортов и т. д. Так, постановлением Совета Министров УССР от 9 ноября 1981 года № 548 «О границах округов и зон санитарной охраны курортов Трускавец во Львовской области и Евпатория в Крымской области» на исполком Евпаторийского городского Совета народных депутатов и Евпаторийский территориальный Совет по управлению курортами профсоюзов возложена обязанность до 1990 года отселить всех проживающих на территории первой зоны санитарной охраны курорта Евпатория и предоставить им жилые помещения (СП УССР. 1981. № 11. Ст. 87).

10. Как установлено абзацем 2 комментируемого пункта, жилые помещения гражданам, как правило, предоставляются по месту пребывания на квартирном учете. Так, лицо, состоящее на учете на предприятии, в учреждении, организации, не имеет права на получение жилого помещения в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства (если это лицо не состоит на квартирном учете также и в исполкоме). Пребывание гражданина на квартирном учете по месту работы кого-либо из членов своей семьи (вместе с этим членом семьи) не может служить основанием для предоставления этому гражданину жилого помещения по месту его работы.

Исключением из приведенного выше правила являются случаи предоставления жилых помещений предприятиями, учреждениями, организациями, не ведущими квартирный учет, своим работникам, состоящим на учете в исполкоме Совета народных де-

путатов по месту жительства. В этих случаях жилые помещения гражданам предоставляются согласно контрольному списку, который ведется по месту их работы (абзац 4 пункта 9 и пункт 41 Правил). Причем этот порядок применяется при условии, что гражданин проживает в том населенном пункте, в котором расположено соответствующее предприятие, учреждение, организация. Если же он состоит на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов населенного пункта пригородной зоны — по месту своего жительства, а работает на предприятии, в учреждении, организации, находящейся в городе, он не подлежит включению в контрольный список и, следовательно, не может получить жилое помещение по месту работы.

Кроме исключения, предусмотренного абзацем 2 комментируемого пункта, о котором сказано выше, имеется еще одно — вытекающее из нормы, содержащейся в пункте 40 настоящих Правил. В соответствии с этой нормой предприятия, учреждения, организации, осуществляющие строительство жилых домов в других населенных пунктах, вправе предоставлять жилые помещения своим работникам, проживающим и состоящим на квартирном учете в населенном пункте по месту строительства дома либо в другом (см. комментарии к пункту 40).

38. Гражданам, состоящим на квартирном учете, жилые помещения предоставляются в порядке очередности.

Порядок определения очередности предоставления гражданам жилых помещений устанавливается законодательством Союза ССР, Жилищным кодексом УССР, настоящими Правилами и иными актами законодательства Украинской ССР.

Очередность предоставления жилых помещений определяется по времени принятия на учет (включения в списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

1. Правило об очередности предоставления гражданам жилых помещений, установленное частью 1 статьи 43 ЖК УССР и абзацем 1 комментируемого пункта (как и рассмотренное выше правило о предоставлении жилых помещений только состоящим на квартирном учете), является одним из важнейших, поскольку оно исключает субъективный подход при обеспечении жильем. Нарушение его следует рассматривать как грубейшее нарушение порядка предоставления жилых помещений. Указанное правило должно соблюдаться и в тех случаях, когда граждане одновременно состоят на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполкоме местного Совета народных депутатов.

Принцип очередности не означает, что степень нуждаемости в улучшении жилищных условий, заслуги перед государством, отношение к труду и другие обстоятельства не влияют на сроки получения гражданами жилых помещений. Именно с учетом этих факторов законодательство наряду с обеспечением жилыми помещениями в порядке общей очереди предусматривает также предоставление их в первую очередь (абзац 1 пункта 39 и пункт 44 Правил). Некоторые лица пользуются преимуществом в сроках получения жилых помещений в пределах очередности календарного года принятия этих лиц на квартирный учет (абзац 1 пункта 39 и пункт 50 Правил). Допускается также возможность предоставления жилых помещений вне очереди (независимо от наступления очередности) отдельным высококвалифицированным специалистам и другим работникам с учетом их трудового вклада (абзац 2 пункта 39 Правил). В коллективном договоре может быть предусмотрено предоставление жилых помещений в первоочередном порядке новаторам и передовикам производства (абзац 2 подпункта 9 пункта 44 Правил).

2. На практике иногда имеют место отступления от принципа очередности при предоставлении жилья в связи с отсутствием жилых помещений необходимого размера. Так, если первой на очереди состоит семья из пяти-шести человек, а предприятию в текущем году выделены только двухкомнатные и однокомнатные квартиры, то они предоставляются другим семьям, состоящим на очереди вторыми, третьими и т. д. Во избежание подобных случаев исполкомы местных Советов, являющиеся заказчиками по жилищному строительству, при выделении предприятиям и организациям жилой площади должны учитывать их потребность в квартирах того или иного типа. Кроме того, при отсутствии квартир необходимых типов по решению администрации и профсоюзного комитета, с ведома исполкома местного Совета, допустим обмен квартирами между предприятиями (организациями).

Иногда с целью обхода установленной очередности предприятия, учреждения, организации намеренно просят исполком местного Совета о выделении квартир не тех типов, которые требуются для предоставления гражданам, состоящим первыми на очереди. Поэтому в порядке осуществления контроля за правильностью распределения жилой площади на предприятиях, в учреждениях, организациях исполком до выделения квартир и передачи их предприятию, учреждению, организации вправе ознакомиться со списком граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году (абзац 1 пункта 56 Правил). Соблюдение очередности исполком местного Совета также проверяет при утверждении решений администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении

гражданам жилых помещений. Если имеются заявления работников, у которых наступила очередность, об отказе от получения жилого помещения в этом году, необходимо тщательно проверить добровольность подачи таких заявлений.

Следует подчеркнуть, что нарушение очередности относится к числу предусмотренных статьей 59 ЖК УССР оснований для признания ордера на жилое помещение недействительным. Причем в этих случаях спор подведомствен суду и при условии предъявления иска о признании ордера недействительным гражданином, жилищные права которого нарушены (см.: постановление президиума Крымского областного суда по делу по иску М. к Феодосийскому горисполкому и Д. о признании ордера недействительным.— Рад. право. 1988. № 1. С. 79—80).

3. Согласно части 4 статьи 43 ЖК УССР и абзацу 3 комментируемого пункта очередность предоставления гражданам жилых помещений устанавливается по времени принятия на квартирный учет. Для лиц, которым жилые помещения предоставляются в первую очередь (пункт 44 Правил), указанная очередность определяется по времени включения в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений.

В соответствии с установленным порядком гражданам, не пользующимся льготами в отношении очередности получения жилых помещений, эти помещения предоставляются в той последовательности, в какой они были приняты на квартирный учет. Тем, кто имеет право на первоочередное получение жилых помещений, они предоставляются согласно указанному выше списку, исходя из времени включения в список. Этим обеспечивается соблюдение принципа очередности предоставления жилых помещений также и между гражданами, которые имеют равное право на льготы.

Поскольку при предоставлении жилых помещений в соответствии со списком первоочередников определяющим является время включения в этот список (а не время принятия на квартирный учет), возможна ситуация, когда у гражданина, включенного в указанный список, право на получение жилого помещения в порядке общей очереди наступит раньше, чем согласно списку.

Так, гражданка М. состояла на квартирном учете по месту работы с 1978 года. В 1984 году в связи с рождением третьего ребенка она была включена в список лиц, имеющих право на первоочередное получение жилых помещений (список первоочередников). В этом же году на предприятии в порядке общей очереди предоставлялись жилые помещения работникам, принятым на квартирный учет в 1978 году, а согласно указанному льготному списку — включенным в этот список в 1982 году. Таким образом при отсутствии права на получение жилого помещения в соответ-

ствии со льготным списком, М. имела право на его получение в порядке общей очереди.

Разумеется, в подобных случаях гражданам, если это отвечает их интересам, не может быть отказано в предоставлении жилого помещения в порядке общей очереди.

39. **Гражданам, состоящим на квартирном учете, жилые помещения предоставляются в порядке общей очереди, кроме лиц, имеющих право первоочередного получения жилых помещений, лиц, пользующихся преимуществом в сроках получения жилых помещений, а также случаев, предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта.**

Администрации и профсоюзному комитету предприятия, учреждения, организации с согласия совета трудового коллектива разрешается вне очереди выделять жилье отдельным высококвалифицированным специалистам и другим работникам с учетом их трудового вклада (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

1. Из нормы, содержащейся в пункте 38 Правил, согласно которой состоящим на квартирном учете гражданам жилые помещения предоставляются в порядке очередности (в соответствии с общей очередью либо со списком лиц, имеющих право первоочередного получения жилья), комментируемым пунктом предусмотрено два исключения.

Ряд лиц, состоящих в общей очереди, пользуются преимуществом в сроках получения жилых помещений (в пределах очередности календарного года принятия на квартирный учет). Перечень этих лиц и порядок реализации ими указанного преимущества установлены пунктом 50 Правил. С согласия совета трудового коллектива вне очереди (независимо от наступления очередности) жилые помещения гражданам могут предоставляться также на основании абзаца 2 комментируемого пункта. Содержащаяся в нем норма предусматривает дополнительную льготу в качестве поощрения работников, имеющих высокую квалификацию, что является одним из условий производительного труда.

2. Как следует из абзаца 1 настоящего пункта, правило, предусмотренное абзацем 2 этого пункта, касается граждан, состоящих на квартирном учете. Льгота заключается в том, что жилые помещения им предоставляются вне очереди (независимо от наступления очередности). Не исключено распространение правила, о котором идет речь, и на граждан, состоящих в списке внеочередников. В этом случае льгота будет заключаться в предоставлении жилых помещений независимо от наступления срока на их получение в соответствии с указанным списком.

На основании абзаца 2 пункта 39 вне очереди предоставляются жилые помещения не определенной категории работников, а лишь отдельным работникам, в связи с наличием у них высокой квалификации. Ими могут быть, как рабочие, так и инженерно-технические работники, а также другие специалисты. К числу специалистов, в зависимости от особенностей деятельности данного предприятия, учреждения, организации, относятся работники самых различных специальностей: бухгалтера, экономисты, агрономы, зоотехники, врачи, социологи и др. На рабочих, имеющих низкие разряды, младший обслуживающий персонал и т. п. рассматриваемая льгота в отношении очередности предоставления жилых помещений не распространяется.

Кроме высокой квалификации, право на льготу, о которой идет речь, зависит еще и от трудового вклада работника, то есть от его отношения к труду, результативности труда.

Решение о предоставлении жилого помещения в льготном порядке в соответствии с абзацем 2 комментируемого пункта администрация и профсоюзный комитет предприятия, учреждения, организации принимают персонально в отношении каждого работника после получения согласия совета трудового коллектива (а там, где такой совет не избирается — с согласия трудового коллектива либо конференции трудового коллектива).

Следует отметить, что в соответствии с Законом Союза ССР от 30 июня 1987 года «О государственном предприятии (объединении)» внеочередное предоставление жилых помещений высококвалифицированным специалистам и другим работникам возможно лишь на предприятиях, в объединениях и организациях сферы материального производства, переведенных на полный хозяйственный расчет и самофинансирование (см. пункт 4 статьи 13 названного Закона и пункт 1 постановления Верховного Совета СССР от 30 июня 1987 года о порядке введения его в действие — Ведомости Верхов. Совета СССР. 1987. № 26. Ст. 386). Настоящими Правилами этот порядок распространен на все предприятия, объединения и организации, а также на учреждения.

40. Предприятия, учреждения, организации, осуществляющие строительство жилых домов в других населенных пунктах (кроме крупных городов), предоставляют жилые помещения своим работникам независимо от места их проживания.

1. Правило настоящего пункта отвечает интересам граждан, так как дает им больше возможностей для улучшения жилищных условий. Вместе с тем оно направлено на ограничение роста больших городов.

В соответствии с указанным правилом, например, предприятие, расположенное в Киеве, в случае строительства дома в Киевской области, вправе предоставить жилые помещения в этом доме своим работникам, проживающим в Киеве, а также работникам, проживающим в населенном пункте по месту нахождения дома либо в любом другом населенном пункте. Предприятие, учреждение, организация, расположенное в малом населенном пункте (при отсутствии необходимых условий для осуществления жилищного строительства в этом населенном пункте), построив жилой дом в другом малом населенном пункте, сможет обеспечить жильем своих работников, проживающих как в населенном пункте по месту расположения предприятия, учреждения, организации, так и в любом другом населенном пункте, в том числе и в том, в котором находится указанный дом.

2. Необходимым условием предоставления работнику жилого помещения в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте, является пребывание этого работника на квартирном учете либо в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений. Если предприятие, учреждение, организация не осуществляет квартирного учета, а ведет контрольный список своих работников, состоящих на учете в исполкоме местного Совета народных депутатов данного населенного пункта, нахождение в таком списке приравнивается к пребыванию на квартирном учете.

Граждане, состоящие на квартирном учете по месту работы, как правило, постоянно проживают в населенном пункте, в котором расположено предприятие, учреждение, организация. Однако с учетом порядка, установленного абзацем 1 пункта 16 Правил, среди этих граждан имеются и те, кто проживает в других населенных пунктах в пределах района, области. В связи с этим при строительстве жилых домов в других населенных пунктах целесообразно осуществлять его там, где проживает наибольшее число работников данного предприятия, учреждения, организации.

Наряду с работниками, состоящими на квартирном учете по месту работы, в соответствии с комментируемым пунктом предприятия, учреждения, организации вправе предоставлять жилые помещения и работникам, состоящим на квартирном учете в исполкомах Советов народных депутатов других населенных пунктов по месту их жительства.

В доме, построенном в другом населенном пункте, жилое помещение работнику может быть предоставлено лишь при наличии его просьбы об этом. Просьба должна быть выражена в форме заявления, подписанного этим работником и членами его семьи, имеющими самостоятельное право на получение жилого помещения и состоящими вместе с ним на квартирном учете (в контроль-

ном списке) либо в отдельном списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений.

3. Предоставление предприятиями, учреждениями, организациями своим работникам жилых помещений в домах, построенных в других населенных пунктах, производится в общем порядке, предусмотренном Правилами. В частности, обязательным является соблюдение очередности. Тем, кто пользуется правом на получение жилого помещения вне очереди или в первую очередь, должна быть обеспечена реализация этого права.

Работникам данного предприятия, учреждения, организации, состоящим на квартирном учете в исполкомах Советов народных депутатов других населенных пунктов по месту их жительства, жилые помещения предоставляются после удовлетворения работников, состоящих на учете по месту работы. В свою очередь, между работниками, состоящими на квартирном учете в исполкомах Советов народных депутатов других населенных пунктов, преимуществом пользуются проживающие в населенном пункте, в котором осуществлено строительство жилого дома.

Если среди работников, которым предполагается предоставить жилое помещение на основании комментируемого правила, имеются лица, проживающие не в том населенном пункте, в котором расположено предприятие, учреждение, организация, и состоящие там на квартирном учете, администрация запрашивает у исполкомов соответствующих Советов учетные дела этих лиц.

Утвержденный администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом список лиц, которым предоставляются жилые помещения в жилом доме, построенном в другом населенном пункте, в соответствии с абзацем 2 пункта 60 Правил направляется в исполком Совета народных депутатов по месту расположения дома. Ордера для вселения в предоставленные жилые помещения гражданам выдаются этим исполкомом.

4. При предоставлении жилых помещений работникам, проживающим и состоящим на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов не в том населенном пункте, где построен дом, возникает вопрос о возможности применения нормы, содержащейся в пункте 54 Правил. В таких случаях указанная норма не может применяться, так как в результате создается положение, при котором гражданин, выехавший на постоянное проживание в населенный пункт, где ему предоставлено не соответствующее установленным требованиям жилое помещение, сохраняет право пребывания на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов населенного пункта по месту прежнего жительства. Между тем в соответствии с подпунктом 2 пункта 26 настоя-

щих Правил граждане, выехавшие на постоянное проживание в другой населенный пункт, подлежат снятию с учета.

41. Гражданам, работающим на предприятиях, в учреждениях, организациях, не ведущих квартирного учета и состоящим на учете в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, в тех случаях, когда они обеспечиваются жилыми помещениями указанными предприятиями, учреждениями, организациями, жилые помещения предоставляются согласно контрольному списку, который ведется по месту их работы, в порядке очередности. При этом очередность граждан, изменивших место работы в случаях, не предусмотренных в пункте 32 настоящих Правил, определяется по времени поступления на работу на данное предприятие, в учреждение, организацию.

Как предусмотрено комментируемым пунктом, при обеспечении граждан, состоящих на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов, жилыми помещениями по месту работы согласно контрольному списку (абзац 4 пункта 9 Правил) эти помещения им предоставляются в порядке очередности. При определении очередности время включения в контрольный список значения не имеет. Так же, как и в других случаях, очередность предоставления жилых помещений устанавливается по времени принятия граждан на квартирный учет (включения в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

Изложенный порядок определения очередности при обеспечении жилыми помещениями за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации граждан, состоящих на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов, является безусловным, если в период пребывания на учете эти граждане не изменяли место работы. Для тех, кто в указанный период изменил место работы, очередность предоставления жилого помещения, как правило, устанавливается по времени поступления на работу на данное предприятие, в учреждение, организацию.

Так, гражданин Б., работавший в организации, не ведущей квартирного учета, в 1979 году был принят на учет в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства. В 1982 году он на основании статьи 38 Кодекса законов о труде УССР уволился и поступил работать в другую организацию. В связи с выделением указанной организации капитальных вложений для долевого участия в жилищном строительстве в 1985 году был оформлен контрольный список работников этой организации, состоявших на квартирном учете в исполкомах районных Советов народных депутатов данного города. Одновременно возник вопрос об очеред-

ности предоставления им жилых помещений. Для Б. очередность была установлена с 1979 года — со времени принятия его на квартирный учет в исполкоме. По заявлению других работников этой организации вопрос рассматривался исполкомом городского Совета народных депутатов, который правильно указал, что поскольку Б. с прежней работы уволился по своей инициативе, очередность на получение жилого помещения ему должна быть установлена со времени поступления на работу в данную организацию, то есть с 1982 года.

На лиц, изменивших место работы в период пребывания на квартирном учете в исполкоме местного Совета в случаях, предусмотренных пунктом 32 настоящих Правил, изложенный порядок определения очередности предоставления жилых помещений не распространяется. Для этих лиц очередность устанавливается по времени принятия на квартирный учет в исполкоме местного Совета (включения там в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений).

К числу случаев, в которых независимо от изменения места работы очередность предоставления жилого помещения определяется по времени принятия на квартирный учет (включения в список первоочередников) в исполкоме Совета народных депутатов, относятся: перевод на другое предприятие, в учреждение, организацию по распоряжению вышестоящих органов или по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов либо переход на выборную должность; увольнение в связи с ликвидацией предприятия, учреждения, организации, сокращением численности или штата работников либо в связи с состоянием здоровья, препятствующим продолжению данной работы; увольнение в связи с неявкой на работу вследствие длительной временной нетрудоспособности.

Если гражданин в период пребывания на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов изменял место работы более одного раза, очередность предоставления этому гражданину жилого помещения согласно контрольному списку за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации определяется в зависимости от причины увольнения в каждом случае. При этом возможно, что время пребывания на учете в исполкоме будет учтено лишь частично. Например, первый раз имело место увольнение по инициативе работника, а второй — в связи с ликвидацией предприятия. В этом случае при определении очередности предоставления жилого помещения должен быть учтен срок пребывания на квартирном учете в исполкоме со дня поступления на работу после первого увольнения и до увольнения в связи с ликвидацией предприятия и поступления на работу в данную организацию.

42. Гражданам, состоящим на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполнительном комитете местного Совета народных депутатов, жилые помещения предоставляются там, где раньше наступила очередность на их получение. Органы, предоставившие жилые помещения, сообщают об этом по другому месту пребывания граждан на учете.

1. В комментируемом пункте нашел свое развитие принцип очередности предоставления гражданам жилых помещений. Гражданину, одновременно состоящему на квартирном учете по месту работы и по месту жительства, жилое помещение должно быть предоставлено там, где раньше наступила очередность на его получение. Иное решение вопроса противоречило бы указанному принципу. Кроме того, из содержания комментируемого пункта следует, что пребывание на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполкоме местного Совета дает гражданам одинаковые права. Здесь нет основного и второстепенного учета. Предприятие, учреждение, организация и исполком местного Совета несут одинаковую обязанность по обеспечению состоящих у них на квартирном учете граждан жилыми помещениями. В связи с этим гражданину, состоящему на учете в исполкоме, если у него наступила очередность, не может быть отказано в предоставлении жилого помещения, например, на том основании, что по месту работы этого гражданина, где он также состоит на учете, в ближайшее время сдается в эксплуатацию жилой дом. И наоборот — в случае наступления у гражданина очередности предприятие не вправе ему отказать в предоставлении жилого помещения, ссылаясь, в частности, на то, что на квартирном учете в исполкоме этот гражданин состоит более продолжительный срок.

2. В случаях, когда граждане одновременно состоят на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации и в исполкоме местного Совета, сообщение о предоставлении жилого помещения по другому месту пребывания на учете необходимо с целью упорядочения учета и предупреждения возможных недобросовестных действий со стороны отдельных лиц. По получении такого сообщения на основании подпункта 1 пункта 26 настоящих Правил производится снятие гражданина с квартирного учета также и по другому месту пребывания на учете.

Если гражданину согласно пункту 54 настоящих Правил предоставлено жилое помещение, не соответствующее установленным требованиям, в порядке временного улучшения его жилищных условий, в связи с чем этот гражданин сохраняет право пребывания на квартирном учете, сообщать о предоставлении жилого помещения по другому месту пребывания на учете нет необходи-

мости. Более того, в случае наступления очередности, получить соответствующее установленным требованиям жилое помещение гражданин может и по другому месту пребывания на учете.

Сведения о том, состоят ли граждане на квартирном учете по месту работы (в исполкоме местного Совета), а если состоят, то где именно, содержатся в соответствующих справках, которые имеются в их учетных делах (пункт 18 Правил).

Контроль за получением гражданами жилых помещений по другому месту пребывания на квартирном учете осуществляется также в период проводимой ежегодно перерегистрации лиц, состоящих на указанном учете.

43. Гражданину, состоящему на квартирном учете по месту работы, очередность на получение жилого помещения может быть перенесена на год, если в течение предшествующего года за систематическое нарушение трудовой дисциплины, пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества к нему применялись меры дисциплинарного или общественного воздействия, либо меры административного взыскания или уголовного наказания, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 4 пункта 26 настоящих Правил.

Перенесение очередности на получение жилого помещения на год может быть применено также к гражданину, безосновательно отказавшемуся от предоставленного жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размеру.

Очередность может быть перенесена и в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

Решение о перенесении очередности принимается органами, вынесшими решение о принятии гражданина на квартирный учет.

О перенесении очередности граждане уведомляются в письменной форме в 15-дневный срок с указанием оснований принятого решения.

1. Содержащаяся в абзаце 1 комментируемого пункта норма соответствует части 1 статьи 44 ЖК УССР. Перенесение очередности на получение жилого помещения является дополнительной мерой воздействия к злостным нарушителям трудовой дисциплины, пьяницам, хулиганам, расхитителям государственного и общественного имущества. Указанная норма распространяется на граждан, состоящих на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации по месту работы.

Вопрос о перенесении очередности на получение жилого помещения в отношении нарушителей трудовой дисциплины вправе ставить трудовой коллектив (статья 9 Закона СССР о трудовых

коллективах), а в случаях, предусмотренных законом,— также товарищеский суд. За систематическое нарушение трудовой дисциплины эта мера применяется, если в течение предшествующего года виновные лица привлекались к дисциплинарной ответственности, то есть на них накладывались предусмотренные трудовым законодательством дисциплинарные взыскания либо к ним применялись меры общественного воздействия.

В случае применения в качестве меры дисциплинарного взыскания увольнения (пункт 5 статьи 147 Кодекса законов о труде УССР), вместо нормы абзаца 1 комментируемого пункта, предусматривающей перенесение очередности, применяется положение подпункта 3 пункта 26 Правил, в соответствии с которым уволенный работник подлежит снятию с квартирного учета.

За хулиганство и пьянство очередность может быть перенесена лицам, в течение предшествующего года привлекавшимся к уголовной ответственности, если избранная мера наказания не была связана с лишением свободы, или к административной ответственности, а также лицам, в отношении которых в течение указанного года применялись меры общественного воздействия.

В соответствии со статьей 31 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 20 мая 1985 года «О мерах по усилению борьбы против пьянства и алкоголизма, искоренению самогоноварения» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 23. Ст. 544) перенесение очередности в качестве дополнительной меры воздействия возможно не только в отношении лиц, распивающих спиртные напитки в общественных местах либо на работе, появляющихся в указанных местах в пьяном виде, но и мастеров, начальников цехов и других руководителей, скрывших случаи распития спиртных напитков на производстве подчиненными им работниками либо появления этих работников на работе в нетрезвом виде. Условием перенесения очередности этим лицам является применение к ним ранее за эти же правонарушения мер административного взыскания.

Лицам, совершившим хищение государственного или общественного имущества, очередность переносится тогда, когда в течение предшествующего года к ним за это применялись меры административной или уголовной ответственности (если назначенная мера не была связана с лишением свободы) либо меры общественного воздействия.

Лица, привлеченные к уголовной ответственности за хулиганство либо за хищение государственного или общественного имущества, которым избрана мера наказания, связанная с лишением свободы на срок свыше шести месяцев, на основании подпункта 4 пункта 26 Правил подлежат снятию с квартирного учета.

Перенесение очередности за такие правонарушения и антиобщественные поступки, как пьянство, хулиганство, хищение государственного или общественного имущества, допускается и при однократном привлечении виновных к предусмотренной законом ответственности.

2. По основаниям, предусмотренным абзацем 1 настоящего пункта, перенесение очередности возможно, если правонарушение либо антиобщественный поступок совершило лицо, непосредственно подавшее заявление о взятии на квартирный учет, а не члены его семьи, хотя бы из числа тех, вместе с которыми это лицо состоит на квартирном учете. Так, гражданину Ц., состоявшему на квартирном учете по месту работы вместе с женой и сыном 19-ти лет, решением администрации и профсоюзного комитета очередность на получение квартиры была перенесена в связи с тем, что его сын был осужден за кражу по части 1 статьи 81 Уголовного кодекса УССР. С этим решением нельзя согласиться, поскольку сам Ц. правонарушения не совершил и к уголовной ответственности не привлекался, поэтому отсутствовали основания для применения к нему дополнительной меры воздействия в виде перенесения очередности на получение жилого помещения. В практике также имел место случай, когда работник, будучи в нетрезвом состоянии, погиб в результате несчастного случая на производстве. За его женой на основании последнего абзаца пункта 29 Правил право пребывания на квартирном учете на предприятии по месту работы погибшего было сохранено. Однако администрация внесла предложение о перенесении ей очередности на получение квартиры. Профсоюзный комитет совершенно правильно не согласился с указанным предложением в связи со смертью лица, к которому можно было бы применить эту меру воздействия.

Следует отметить, что и при наличии предусмотренных комментируемым пунктом оснований органы, уполномоченные принимать решения о перенесении очередности на получение жилого помещения, могут не воспользоваться своим правом, если сочтут, что другие, ранее принятые меры, являются достаточными. Иногда очередность не переносится, если в семье лица, совершившего правонарушение или антиобщественный поступок, имеются малолетние дети или больные либо если семья проживает в крайне тяжелых жилищных условиях.

3. В связи с безосновательным отказом от получения жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размеру (абзац 2 комментируемого пункта), очередность может быть перенесена гражданам, состоящим на квартирном учете как по месту работы, так и по месту жительства. При этом не имеет значения отказалось от получения жилого помещения лицо, не-

посредственно подававшее заявление о взятии на квартирный учет, или кто-либо из членов его семьи, состоящих на квартирном учете вместе с ним.

Требования к жилым помещениям, предоставляемым гражданам для проживания, установлены пунктами 51 и 52, а требования в отношении размера — пунктом 53 настоящих Правил.

Безосновательным считается отказ от получения жилого помещения по мотиву отдаленности его расположения от центра города, размещения на менее удобном этаже, отсутствия балкона, ориентации на те или иные стороны света, а также отказ от получения жилого помещения в коммунальной (общей) квартире, за исключением случаев, когда в соответствии с Правилами предоставление отдельной квартиры является обязательным. Последнее относится к лицам, указанным в абзаце 1 пункта 14, принимаемым на квартирный учет для получения отдельных квартир, и к лицам, страдающим некоторыми хроническими заболеваниями, в связи с которыми они не могут проживать в коммунальной квартире (см. комментарии к пункту 13). Признается безосновательным и отказ от получения благоустроенного жилого помещения из числа освободившихся, если оно отвечает установленным требованиям и размеру.

В случаях, предусмотренных абзацем 1 пункта 52 Правил, у граждан могут быть основания для отказа от получения жилого помещения в связи с тем, что по количеству комнат это помещение не соответствует составу семьи.

Престарелые, а при наличии заключения лечебно-профилактического учреждения также соответствующие категории инвалидов и больных на основании абзаца 3 пункта 52 Правил вправе отказаться от предоставляемого жилого помещения, расположенного на высоких этажах в домах, не имеющих лифтов. В отдельных случаях может быть признан обоснованным также отказ работающих инвалидов, особенно тех из них, которые не имеют нижних конечностей, от получения жилого помещения, значительно отдаленного от места работы.

Поскольку жилые помещения состоящим на квартирном учете гражданам должны предоставляться в черте данного населенного пункта, отказ работника от получения жилого помещения в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте, является обоснованным.

Иногда граждане ввиду предстоящего увеличения семьи, связанного с рождением ребенка, вступлением в брак и т. п., от получения жилого помещения в данный момент отказываются. На такие случаи правило о перенесении очередности не должно распространяться. На практике могут встретиться и другие уважительные причины отказа от получения жилого помещения. По-

этому вопрос о перенесении очередности надлежит решать в каждом случае отдельно, с учетом конкретных обстоятельств. Если отказ от получения жилого помещения мотивирован несколькими причинами, из которых одна является уважительной, этого достаточно для того, чтобы очередность не могла быть перенесена.

Гражданам, безосновательно отказывающимся от предоставляемых им жилых помещений, очередность переносится столько раз, сколько будут иметь место такие отказы. Снятие с квартирного учета в связи с неоднократными безосновательными отказами от получения жилого помещения законодательством не предусмотрено.

4. Общим условием перенесения очередности на основании как первого, так и второго абзаца комментируемого пункта является **наступление срока на получение жилого помещения.** Что касается лиц, о которых говорится в первом абзаце, то, как уже указывалось, перенесение им очередности применяется в качестве дополнительной меры воздействия в тех случаях, когда в течение предшествующего года к ним уже применялись меры дисциплинарной, административной или уголовной ответственности либо меры общественного воздействия. Этот срок исчисляется с момента вынесения соответствующим органом решения о привлечении к ответственности или со дня обсуждения совершенного работником правонарушения или антиобщественного поступка на собрании (конференции) трудового коллектива, в товарищеском суде и т. п. Если меры дисциплинарной, административной или уголовной ответственности либо меры общественного воздействия применялись к работнику неоднократно, то годичный срок исчисляется со дня привлечения к ответственности либо применения мер общественного воздействия в последний раз.

Перенесение очередности может быть применено ко всем гражданам, состоящим на квартирном учете, в том числе и к тем, кто имеет право первоочередного получения жилых помещений, а также к гражданам, включенным в контрольный список.

5. Положением 1974 года предусматривалось перенесение очередности на получение жилого помещения на следующий год. В случаях, когда решение об этом принималось, например, в декабре текущего года, гражданин, очередность которому была перенесена, мог получить жилое помещение в январе следующего года. Это делало указанную меру малоэффективной. Действующее законодательство предусматривает перенесение очередности на год, то есть на 12 месяцев. Более того, если исполком местного Совета или предприятие, учреждение, организация по окончании этого срока не будут располагать жилой площадью для предоставления жилых помещений состоящим на квартирном учете гражданам, фактически очередность окажется перенесенной на

более продолжительный срок. Однако при наличии жилой площади по истечении годичного срока гражданину, которому была перенесена очередность, жилое помещение обязательно должно быть предоставлено, так как очередность на его получение у этого гражданина наступила год тому назад (а в тех случаях, о которых говорилось выше,— и более года). Исключения из этого правила возможны, если имеются основания для повторного перенесения очередности.

При перенесении очередности номер по книге учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, не меняется, но лицо, к которому применена эта санкция, в список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения, не включается. В графе 14 (примечание) указанной книги об этом делается отметка со ссылкой на дату и номер решения о перенесении очередности.

6. Очередность на получение жилого помещения может быть перенесена лишь при наличии предусмотренных комментируемым пунктом оснований.

В практике иногда возникают вопросы о возможности перенесения очередности гражданам, временно выбывшим из данного населенного пункта, за которыми по закону в этом населенном пункте сохраняется жилое помещение и право пребывания на квартирном учете. Перенесение в этих случаях очередности на получение жилого помещения является неправильным, так как оно не предусмотрено законодательством. Кроме того, такое перенесение явилось бы отступлением от принципа очередности предоставления жилья.

7. Решение о перенесении очередности на получение жилого помещения принимается теми же органами, которые вынесли решение о принятии гражданина на квартирный учет (см. пункт 20 Правил).

При рассмотрении вопроса о перенесении очередности на заседании исполкома местного Совета народных депутатов либо соответственно на совместном заседании администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета могут присутствовать заинтересованные лица. При перенесении очередности гражданам, состоящим на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации, большое значение имеет мнение трудового коллектива.

Лицу, в отношении которого принято решение о перенесении очередности на получение жилого помещения, сообщается об этом в 15-дневный срок в письменной форме. В сообщении должны содержаться дата и номер указанного решения и основания его принятия.

44. В первую очередь жилые помещения предоставляются состоящим на квартирном учете:

1) инвалидам Великой Отечественной войны и семьям погибших или пропавших без вести воинов (партизан) и приравненным к ним в установленном порядке лицам.

К членам семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести во время Отечественной войны, относятся: иждивенцы погибшего или пропавшего без вести, которым в связи с этим выплачивается пенсия; родители; супруг, не вступивший в другой брак, независимо от получения им пенсии; дети, не имеющие своей семьи, или хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; имеющие свою семью дети, оба родителя которых погибли или пропали без вести;

2) Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, а также лицам, награжденным орденами Славы, Трудовой Славы, «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР» всех трех степеней;

3) лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, перечисленных в списке заболеваний, утвержденном Министерством здравоохранения СССР по согласованию с Государственным комитетом СССР по труду и социальным вопросам и ВЦСПС;

4) лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР;

5) инвалидам труда I и II групп и инвалидам I и II групп из числа военнослужащих;

6) лицам, ставшим инвалидами I и II групп в связи с исполнением государственных или общественных обязанностей, выполнением долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка;

7) семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка;

8) семьям лиц, погибших на производстве в результате несчастного случая.

К членам семей лиц, указанных в подпунктах 7 и 8 настоящего пункта, относятся те, кто состоял вместе в ними на квартирном учете. Если эти лица на учете не состояли, членами их семей признаются проживавшие совместно с ними на день гибели: супруг, не вступивший в другой брак; дети, не имеющие своей семьи, или

хотя и имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; родители; иждивенцы погибшего, которым назначена пенсия в связи с потерей кормильца;

9) рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства. Длительность времени добросовестной работы на данном предприятии, в организации, дающая право на получение жилых помещений в первую очередь, устанавливается (в зависимости от места пребывания на квартирном учете) трудовым коллективом предприятия, организации или совместным решением исполнительного комитета местного Совета народных депутатов и совета профсоюзов, но не может быть менее 20 лет.

В коллективном договоре может быть предусмотрено предоставление жилых помещений в первоочередном порядке новаторам и передовикам производства, указанным в пункте 14 настоящих Правил (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 3 июля 1986 года № 241.— СП УССР. 1986. № 7. Ст. 34);

10) матерям, которым присвоено звание «Мать-героиня»;

11) многодетным семьям (имеющим в своем составе трех и более детей) и одиноким матерям. Указанные семьи не утрачивают право первоочередного получения жилых помещений и в случае, когда после принятия семьи на квартирный учет дети достигнут совершеннолетия;

12) семьям при рождении близнецов;

13) учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений;

14) лицам, проживающим в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту;

15) другим гражданам в случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Гражданам, которые имеют право на получение жилого помещения в первую очередь, это помещение предоставляется в более короткие сроки, чем гражданам, состоящим в общей очереди (в том числе и тем, кто на основании пункта 50 настоящих Правил пользуется преимуществом). Реализация указанными гражданами имеющейся у них льготы обеспечивается выделением для них необходимой части жилой площади, подлежащей распределению исполкомом Совета народных депутатов, предприятием, учреждением организацией в данном году (см. комментарии к пункту 36 Правил).

Предоставление жилых помещений в первоочередном порядке производится независимо от того, имелось ли право на полу-

чение жилого помещения в первую очередь уже при взятии на квартирный учет или оно возникло позднее, например, в связи с установлением инвалидности I или II группы, рождением третьего ребенка либо с другими обстоятельствами, дающими право на эту льготу. Вместе с тем, если обстоятельства, послужившие основанием для включения в список лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений (в список первоочередников), отпали, право на льготу утрачивается. Так, для лиц, пользующихся льготой в соответствии с подпунктом 3 комментируемого пункта, таким обстоятельством может быть излечение от заболевания, а для лиц, о которых говорится в подпункте 4 указанного пункта,— выбытие из состава членов семьи, состоящих на квартирном учете, лица, непосредственно имеющего право на льготу. В этих случаях жилые помещения гражданам предоставляются в порядке общей очереди, если законодательством не предусмотрено сохранение права на льготу, как это сделано, например, в отношении многодетных семей (подпункт 11 пункта 44 Правил).

Встречаются случаи, когда у семьи, утратившей право на первоочередное получение жилого помещения по одному основанию, указанное право возникает по другому основанию. Такая семья либо сохраняет право пребывания в льготном списке (если между утратой права по прежнему основанию и возникновением права по другому основанию не было разрыва во времени) либо в установленном порядке включается в этот список вновь.

При установлении наличия права на первоочередное получение жилого помещения основания принятия на квартирный учет (общие, предусмотренные пунктом 13 настоящих Правил, либо льготные, предусмотренные пунктом 14 Правил для отдельных категорий граждан) значения не имеют. Поэтому, если гражданин, принятый на квартирный учет в связи с длительной добросовестной работой на одном предприятии, в учреждении, организации непроизводственной сферы, относится к какой-либо категории первоочередников (например, страдает одним из хронических заболеваний, о которых говорится в подпункте 3 комментируемого пункта), ему должно быть предоставлено право на получение жилого помещения в первую очередь.

2. Ввиду того, что право на первоочередное получение жилого помещения предоставляется по различным основаниям, нередко возникает вопрос, пользуются ли те или иные категории первоочередников преимуществом по отношению друг к другу, имеет ли значение последовательность перечисления их в законе и в пункте 44 Правил, а также то, что некоторые из них в Правилах не названы.

Все категории первоочередников, как названные, так и не названные в комментируемом пункте, независимо от последовательности расположения их в перечне, пользуются равными правами. Исключение составляют инвалиды Великой Отечественной войны и семьи погибших военнослужащих, для обеспечения которых жилая площадь направляется целевым назначением, о чем более подробно будет сказано ниже.

Граждане, имеющие право на первоочередное получение жилого помещения по двум и более основаниям (например, участник Великой Отечественной войны является учителем общеобразовательной школы), преимуществом не пользуются. Очередность предоставления жилых помещений этим гражданам также определяется по времени включения в список первоочередников.

3. Право первоочередного получения жилого помещения предоставляется всей семье, в составе которой имеется лицо, пользующееся этой льготой. Поэтому не имеет значения, кто из членов семьи, состоящих вместе на квартирном учете, непосредственно подавал заявление о взятии на учет,— указанное выше лицо или кто-либо из членов его семьи.

Для лиц, названных в подпунктах 1—7, 10—12, и 14 комментируемого пункта, не имеет также значения, где предоставляется жилое помещение данной семье,— в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства или на предприятии, в учреждении, организации по месту работы. Вопрос о месте реализации права на первоочередное получение жилого помещения в соответствии с подпунктами 8 и 9 настоящего пункта, а также отдельными законодательными актами Союза ССР и Украинской ССР будет рассмотрен ниже — при комментировании соответствующих норм.

4. При условии пребывания на квартирном учете право на первоочередное получение жилого помещения каким-либо сроком не ограничено.

Граждане, которые состояли на квартирном учете для получения жилого помещения на общих основаниях, а в связи с изменением законодательства приобрели право на получение жилого помещения в первоочередном порядке, включаются в список лиц, которым жилые помещения предоставляются в первую очередь.

5. В соответствии с пунктом 15 Положения о льготах для инвалидов Отечественной войны и семей погибших военнослужащих, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 23 февраля 1981 года № 209 (СП СССР. 1981. № 12. Ст. 71; № 29. Ст. 170; 1985. № 9. Ст. 36), инвалиды Отечественной войны и семьи погибших военнослужащих, нуждающиеся в улучшении жилищных условий, обеспечиваются жилыми помещениями в первую очередь, в том числе за счет жилой площади, передаваемой

министерствами и ведомствами в распоряжение исполкомов местных Советов народных депутатов. Этот порядок предусмотрен также Основами жилищного законодательства (статья 20), ЖК УССР (статья 45) и настоящими Правилами (подпункт 1 комментируемого пункта).

6. Согласно названному Положению право на первоочередное получение жилого помещения, предусмотренное для инвалидов Отечественной войны, включая инвалидов из числа партизан Отечественной войны и рабочих и служащих соответствующих категорий, ставших инвалидами в связи с ранением, контузией, увечьем или заболеванием, полученными в период Отечественной войны в районе военных действий, на прифронтовых участках железных дорог, на сооружении оборонительных рубежей, военно-морских баз и аэродромов, и приравненных по пенсионному обеспечению к военнослужащим согласно специальным постановлениям и распоряжениям Правительства СССР, предоставляется также некоторым другим инвалидам. К ним относятся: инвалиды из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы, либо вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте в другие периоды, а также инвалиды из числа партизан гражданской войны; инвалиды из числа лиц начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и органов Комитета государственной безопасности СССР, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей; инвалиды из числа бойцов и командного состава истребительных батальонов, взводов и отрядов защиты народа, действовавших в период с 1 января 1944 года по 31 декабря 1951 года на территории Украинской ССР, Белорусской ССР, Литовской ССР, Латвийской ССР, Эстонской ССР, ставших инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей в указанных батальонах, взводах и отрядах.

7. Разъяснением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам от 25 декабря 1985 года № 11 (Бюл. Госкомтруда СССР. 1986. № 5. С. 19) предусмотрено, что инвалидам из числа военнообязанных, утратившим трудоспособность вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении служебных обязанностей в период прохождения учебных или поверочных сборов, и приравненных по пенсионному обеспечению к военнослужащим срочной службы, льготы, установленные действующим законодательством, предоставляются на тех же основаниях как и инвалидам из числа военнослужащих, ставших инвалидами вследствие указанных причин при исполнении

обязанностей военной службы. В связи с этим названным инвалидам из числа военнообязанных предоставляется и право на первоочередное получение жилого помещения.

8. Право на первоочередное получение жилого помещения, установленное для инвалидов войны, лицам, признанным соответствующей врачебно-трудовой экспертной комиссией инвалидами в результате ранения, контузии или увечья, полученных на фронте или при исполнении обязанностей военной службы, а равно от заболеваний, связанных с пребыванием на фронте, предоставляется независимо от того, получают ли они пенсию по инвалидности или какую-либо другую (по старости, за выслугу лет, персональную и т. п.). Сказанное касается инвалидов из числа военнообязанных, о которых речь шла выше. Однако указанное право не распространяется на лиц, ставших инвалидами хотя бы и в период прохождения военной службы, однако не в связи с выполнением обязанностей по службе, а в силу других причин. В настоящее время этим лицам жилые помещения также предоставляются в первоочередном порядке, но по другому основанию (подпункт 5 пункта 44 настоящих Правил).

Инвалидам Отечественной войны предусмотренные законодательством льготы, в том числе и жилищные, предоставляются на основании удостоверения инвалида Отечественной войны. Для лиц, приравненных к инвалидам Отечественной войны, таким основанием является удостоверение инвалида о праве на льготы.

9. Наравне с семьями погибших военнослужащих право на первоочередное получение жилых помещений предоставляется семьям военнослужащих, пропавших без вести.

Кроме указанных семей, правом на первоочередное получение жилых помещений пользуются семьи военнослужащих, партизан и перечисленных выше лиц начальствующего и рядового состава, бойцов и командного состава, погибших или умерших вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при защите СССР или при исполнении иных обязанностей военной службы (служебных обязанностей), а также вследствие заболевания, связанного с пребыванием на фронте.

Причинная связь заболеваний, ранений, контузий, травм, увечий, приведших военнослужащих к смерти, определяется окружными военно-врачебными комиссиями на основании военно-медицинских и других документов. По результатам экспертизы (в том числе и в случаях отсутствия причинной связи между смертью и ранением, контузией и т. д.) выносится постановление.

Семьям погибших в Великую Отечественную войну лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также семьям погибших работников госпиталей и больниц г. Ленинграда льготы

в отношении очередности получения жилых помещений предоставляются на тех же условиях, что и семьям погибших военнослужащих.

10. Круг членов семей военнослужащих и партизан, погибших или пропавших без вести во время Отечественной войны, определен настоящими Правилами (подпункт 1 пункта 44). Как следует из этого определения, правом на первоочередное получение жилого помещения пользуются не только иждивенцы погибшего военнослужащего и других лиц, о которых речь шла выше, получающие пенсию по случаю потери кормильца, но и другие члены семьи (родители, супруг, дети), независимо от получения ими пенсии.

Если члены семей погибших или пропавших без вести во время Великой Отечественной войны военнослужащих, партизан и приравненных к ним лиц получают пенсию по случаю потери кормильца, факт нахождения их на иждивении и, следовательно, право на первоочередное получение жилого помещения устанавливается на основании документа органа, выплачивающего пенсию. Сложнее обстоит дело с определением круга лиц, относящихся к числу членов семей погибших военнослужащих, когда они пенсию по случаю потери кормильца не получают.

Независимо от получения указанной пенсии к членам семей погибших военнослужащих и приравненных к военнослужащим лиц относятся их родители. Причем они сохраняют право на получение жилого помещения в первую очередь и в случае вступления в другой брак, поскольку оно не ведет к утрате родственных связей с погибшим сыном или дочерью. Если родители погибшего в связи с расторжением брака проживают раздельно (в одном и том же населенном пункте или в разных), правом на первоочередное получение жилого помещения может воспользоваться каждый из них. На основании статьи 117 Кодекса о браке и семье УССР такие же права, как родители, имеют усыновители.

В первоочередном порядке право на получение жилого помещения предоставляется также супругу погибшего. Однако при вступлении в другой брак (имеется в виду зарегистрированный брак) супруг утрачивает это право. Причем оно не восстанавливается и в тех случаях, когда к моменту получения жилого помещения вследствие расторжения этого брака или смерти супруга лицо, претендующее на льготу, в браке не состоит. Только супруг, находившийся на иждивении погибшего и получающий пенсию по случаю потери кормильца, пользуется правом на жилищные льготы независимо от того, вступал ли он в другой брак.

Как следует из абзаца 3 комментируемого пункта, к членам семей погибших военнослужащих и приравненных к ним лиц, пользующихся правом на получение жилого помещения в первую

очередь, относятся их дети: а) не имеющие своей семьи; б) имеющие свою семью, но ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия; в) независимо от семейного положения те из них, оба родителя которых погибли или пропали без вести.

При определении права на льготу к неимеющим своих семей следует относить детей, не состоящих и не состоявших в браке. Это связано с тем, что, вступив в брак, дочь или сын погибшего утрачивают семейные связи со своими родителями, так как становятся членами созданной ими семьи. В случае прекращения брака в результате его расторжения или смерти одного из супругов прежние семейные связи не восстанавливаются, и такие лица правом на льготу не пользуются.

Дети погибших, не имеющие своих семей и проживающие отдельно от остальных членов семьи, пользуются самостоятельным правом на льготу.

Право на льготу и в случае создания своей семьи (вступления в брак, рождения детей) сохраняют дети погибших, ставшие инвалидами до достижения совершеннолетия. Прямое указание на это содержится в комментируемых Правилах. Это право распространяется и на инвалидов с детства.

Независимо от семейного положения не лишаются права на получение жилого помещения в первоочередном порядке дети военнослужащих и партизан — круглые сироты, оба родителя которых погибли или пропали без вести. При этом не имеет значения, где такие дети воспитывались, в детском доме, у родственников или опекунов (попечителей). Причем право на указанную льготу распространяется и на лиц, у которых один из родителей не являлся военнослужащим или партизаном, если его смерть наступила по причине, связанной с военными действиями либо обстоятельствами военного времени.

К числу детей, оба родителя которых погибли или пропали без вести, иногда ошибочно относят супружеские пары, где у каждого из супругов погиб отец или у одного — отец, а у другого — мать. Это является неправильным, так как в таких случаях ни один из супругов не является круглым сиротой и, следовательно, создав свою семью, теряет право на льготы, установленные для семей погибших.

Дети погибших военнослужащих (партизан), имеющие свою семью, ставшие круглыми сиротами в связи со смертью второго из родителей в послевоенное время или в военное время, но по причинам, не связанным с обстоятельствами военного времени, правом на первоочередное получение жилого помещения в соответствии с подпунктом 1 пункта 44 настоящих Правил также не пользуются.

Исходя из части 2 статьи 117 Кодекса законов о браке и семье УССР, дети погибших военнослужащих и партизан, имевшие право на жилищные льготы, в случае усыновления утрачивают это право.

При решении вопроса о предоставлении льгот семьям погибших следует иметь в виду, что в одной и той же семье могут быть лица, утратившие право на льготу (например, сын или дочь, вступившие в брак) и сохранившие его (например, супруга погибшего, не вступившая в брак вторично, или его родители). В подобных случаях все члены такой семьи, если они вместе состоят на квартирном учете, пользуются правом на первоочередное получение жилого помещения.

Выше указывалось, что семьи военнослужащих, погибших при исполнении обязанностей военной службы, в отношении жилищных льгот приравниваются к семьям военнослужащих, погибших в период Великой Отечественной войны. В связи с этим на практике нередко возникает вопрос о наличии права на первоочередное получение жилого помещения в соответствии с подпунктом 1 пункта 44 настоящих Правил у вступившего во второй брак бывшего супруга военнослужащего, который погиб при исполнении обязанностей военной службы, если этот супруг воспитывает несовершеннолетних детей от первого брака. При таких обстоятельствах, независимо от утраты права на указанную льготу супругом ввиду вступления в другой брак, это право сохраняют несовершеннолетние дети погибшего (за исключением случаев их усыновления). Учитывая, что они самостоятельно его осуществить не могут, жилое помещение в первоочередном порядке предоставляется всей семье.

11. Обязанность по первоочередному обеспечению жильем инвалидов Великой Отечественной войны и семей погибших или пропавших без вести военнослужащих (партизан) и приравненных к ним в установленном порядке лиц возлагается как на исполкомы местных Советов народных депутатов, так и на предприятия, учреждения, организации. Поэтому указанным лицам и семьям жилые помещения предоставляются в первую очередь независимо от того, где они состоят на квартирном учете,— в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства или на предприятии, в учреждении, организации по месту работы лица, непосредственно имеющего право на льготу, либо члена семьи этого лица.

В соответствии с постановлением СНК СССР от 21 сентября 1945 года № 2436 (Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве. М., 1972. Т. 1. С. 529) министерства и ведомства передают 10 процентов жилой площади во вновь построенных домах для инвалидов Отечественной войны, семей погибших воинов и

приравненных к ним в установленном порядке лиц. Эта площадь подлежит использованию строго по назначению. С целью обеспечения еще больших гарантий первоочередного предоставления жилых помещений указанным категориям граждан постановлением Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 года № 741 «Об упорядочении удержания Советами депутатов трудящихся жилой площади в домах, построенных для предприятий и организаций» (СП СССР. 1970. № 16. Ст. 128) предусмотрено правило, в соответствии с которым при предоставлении предприятиями или организациями жилых помещений в домах, построенных за счет государственных капитальных вложений, инвалидам Отечественной войны и членам семей погибших воинов, работающим на этих предприятиях и в организациях и состоящим на квартирном учете, площадь этих помещений засчитывается в счет 10 процентов жилой площади, подлежащей передаче предприятиями и организациями исполкомам местных Советов народных депутатов согласно названному постановлению СНК СССР.

В связи с вышеизложенным лица, о которых речь идет в подпункте 1 пункта 44 Правил, обеспечиваются жилыми помещениями быстрее других категорий первоочередников. Кроме того, постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 21 июня 1988 года № 166 «О дополнительных мерах по улучшению условий жизни ветеранов войны и труда» (СП УССР. 1988. № 7. Ст. 32) предусмотрено обеспечение до конца XII пятилетки отдельной квартирой или индивидуальным жилым домом указанных лиц, нуждающихся в улучшении жилищных условий, которые были взяты на квартирный учет до 1 января 1988 года, с использованием для этого всех имеющихся возможностей.

12. Первоочередное обеспечение жилыми помещениями Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда и лиц, награжденных орденами Славы всех трех степеней, предусмотрено Указом Президиума Верховного Совета СССР от 6 сентября 1967 года «Об установлении дополнительных льгот Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда и лицам, награжденным орденами Славы трех степеней» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1967. № 36. Ст. 495; 1975. № 19. Ст. 295; 1980. № 30. Ст. 613; 1984. № 45. Ст. 790). Это право им предоставлено за большие заслуги перед социалистической Родиной. В настоящее время указанное право закреплено в Основах жилищного законодательства и Жилищном кодексе УССР.

Согласно Статуту ордена Трудовой Славы, утвержденному Указом Президиума Верховного Совета СССР от 18 января 1974 года с последующими изменениями (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1974. № 4. Ст. 75; 1981. № 8. Ст. 179; 1984. № 26. Ст. 459), правом на первоочередное получение жилых помещений

пользуются лица, награжденные указанным орденом всех трех степеней. Лицам, награжденным орденом Трудовой Славы III степени или II и III степеней, по месту работы должно предоставляться преимущество в сроках получения жилых помещений за длительный добросовестный труд на одном предприятии, в учреждении, организации либо как передовикам производства (пункт 50 настоящих Правил). Кроме того, в случаях, предусмотренных абзацем 2 подпункта 9 комментируемого пункта, они могут иметь право и на первоочередное получение жилых помещений (см. ниже комментарий к настоящему пункту).

В соответствии со Статутом ордена «За службу Родине в Вооруженных Силах СССР», утвержденным Указом Президиума Верховного Совета СССР от 28 октября 1974 года (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1974. № 44. Ст. 733), лица, награжденные указанным орденом всех трех степеней, также имеют право на получение жилого помещения в первую очередь. Это право сохраняется за ними и после увольнения со службы.

13. Вопрос о предоставлении льгот в отношении очередности обеспечения жильем нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, которые страдают тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, регулируется законодательством Союза ССР. Постановлением Совета Министров СССР от 13 января 1983 года № 38 (СП СССР. 1983. № 5. Ст. 23) установлено, что список указанных заболеваний, дающих в соответствии с Основами жилищного законодательства право на первоочередное получение жилых помещений, утверждается Министерством здравоохранения СССР по согласованию с Государственным комитетом СССР по труду и социальным вопросам и ВЦСПС. В настоящее время действует список, утвержденный приказом Министра здравоохранения СССР № 330 от 28 марта 1983 года с дополнениями, внесенными приказом от 23 декабря 1986 года № 1650 (Бюллетень нормат. актов министерств и ведомств СССР. 1983. № 7. С. 47; Здоровье. 1987. № 10. С. 21). В него включены следующие заболевания: 1) активные формы туберкулеза всех органов и систем с выделением туберкулезной палочки; 2) психические заболевания с хроническим течением, стойкой психотической симптоматикой и выраженными изменениями личности (шизофрения, маниакально-депрессивный психоз, эпилептическая болезнь, пресенильные и сенильные психозы); 3) органические поражения центральной нервной системы со стойкими тяжелыми нарушениями функции конечностей и функции тазовых органов (последствия перенесенных тяжелых черепно-мозговых травм, травм позвоночника и спинного мозга, рассеянный склероз, боковой амиотрофический склероз, сирингомиелия, детский церебральный паралич); 4) проказа; 5) каловые, мочевые и влагалищные

свищи, стома мочевого пузыря, противоестественный анус; 6) тяжелая форма бронхиальной астмы с частыми приступами, осложненной дыхательной недостаточностью II—III ст.; 7) гемофилия и болезнь Виллебранда; 8) тяжелые формы наследственных нервно-мышечных дистрофий.

Одновременно со списком заболеваний названным приказом Министра здравоохранения СССР утверждена инструкция о порядке выдачи соответствующих медицинских заключений. Ею предусмотрено, что медицинское заключение о заболевании, дающем право больному на первоочередное получение жилой площади, выдается врачебно-консультационными комиссиями (ВКК) лечебно-профилактических учреждений по месту жительства или по месту работы больного. При отсутствии такой комиссии в лечебно-профилактическом учреждении больному выдается медицинское заключение, подписанное лечащим врачом и главным врачом.

Медицинское заключение выдается только в случае, если у больного имеется заболевание, предусмотренное списком, дающее право на первоочередное получение жилого помещения. Выдача указанного заключения производится по заявлению больного, а в отношении больных, не достигших шестнадцатилетного возраста и психически больных, признанных судом в установленном порядке недееспособными, по заявлению их родителей, опекунов или попечителей.

14. Льготы на получение жилого помещения в первую очередь, предусмотренные подпунктом 3 комментируемого пункта, предоставляются независимо от того, болен ли гражданин, непосредственно подававший заявление о взятии на квартирный учет, или кто-либо из членов его семьи, состоящих вместе с ним на учете. Право на льготы по указанному основанию не зависит также и от того, где семья состоит на квартирном учете,— по месту жительства или по месту работы больного либо кого-нибудь из членов его семьи.

Следует специально остановиться на вопросе о наличии права на льготы в отношении очередности у семей, в составе которых есть лицо, нуждающееся по состоянию здоровья в проживании в отдельной комнате (подпункт 3 пункта 13 Правил) и, кроме того, имеющее право на получение жилого помещения в первую очередь. В случаях, когда такие семьи занимают более одной комнаты, им нередко отказывают в первоочередном обеспечении жильем, ссылаясь на то, что для больного отдельная комната имеется, а в улучшении жилищных условий нуждаются другие члены семьи. Эти отказы нельзя считать законными. До получения семьей жилого помещения большего размера члену семьи, нуждающемуся по состоянию здоровья в отдельной комнате, реально указанная комната не может быть выделена, если в резуль-

тате этого на остальных членов семьи будет приходиться жилая площадь по размеру ниже уровня, установленного для принятия на квартирный учет.

15. Основами жилищного законодательства, вступившими в силу с 1 января 1982 года, право на получение жилого помещения в первую очередь предоставлено также лицам, пребывавшим в составе действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизанам гражданской и Великой Отечественной войн, а также другим лицам, принимавшим участие в боевых операциях по защите СССР.

При определении круга граждан, на которых распространяется указанная жилищная льгота, следует руководствоваться постановлениями ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 10 ноября 1978 года № 907 «О мерах по дальнейшему улучшению материально-бытовых условий участников Великой Отечественной войны» и 27 февраля 1981 года № 220 «О распространении льгот, установленных постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 10 ноября 1978 года № 907 для участников Великой Отечественной войны из числа военнослужащих и партизан, на вольнонаемный состав действующей армии» (СП СССР, 1978. № 27. Ст. 164; 1981. № 12. Ст. 70). К числу этих граждан относятся: военнослужащие, проходившие службу в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период гражданской и Великой Отечественной войн и во время других боевых операций по защите СССР, партизаны гражданской и Великой Отечественной войн; военнослужащие, а также лица начальствующего и рядового состава органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, проходившие в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

Кроме названных выше лиц, правом на первоочередное получение жилых помещений, предусмотренным для участников Великой Отечественной войны, пользуются также лица вольнонаемного состава Советской Армии, Военно-Морского Флота, войск и органов Министерства внутренних дел СССР и Комитета государственной безопасности СССР, занимавшие штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Великой Отечественной войны либо находившихся в этот период в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсии на льготных условиях, установленных для военнослужащих частей действующей армии.

16. Основанием для предоставления участникам Великой Отечественной войны и приравненным к ним в правах лицам всех льгот, в том числе и жилищных, служат соответственно удостоверение участника войны или удостоверение о праве на льготы.

На практике лицам вольнонаемного состава иногда отказывают в первоочередном предоставлении жилого помещения, ссылаясь на то, что в постановлениях ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 10 ноября 1978 года № 907 и 27 февраля 1981 года № 220 они не названы. Эта практика является ошибочной. Она не учитывает, что указанные постановления приняты до расширения жилищных льгот участникам Великой Отечественной войны и предоставления им Основами жилищного законодательства права на первоочередное получение жилых помещений. Основы же (статья 20) не содержат указания на то, что установленная ими льгота распространяется на участников Великой Отечественной войны лишь из числа военнослужащих, в связи с чем отсутствуют основания для ограничительного их применения. Кроме того, практика, о которой сказано выше, не соответствует разъяснениям официальных органов, в частности, Главного квартирно-эксплуатационного управления Министерства обороны СССР.

17. Основами жилищного законодательства и комментируемыми Правилами (подпункт 5 пункта 44) предусмотрено предоставление жилых помещений в первую очередь инвалидам труда I и II групп. В соответствии с разъяснением Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам от 16 ноября 1982 года № 3086 мк к числу указанных лиц относятся инвалиды из числа рабочих, служащих и колхозников, утративших трудоспособность вследствие трудового увечья, профессионального или общего заболевания (Рад. право. 1984. № 8. С. 56).

Инвалиды труда I и II групп в отношении очередности получения жилых помещений пользуются равными правами.

К инвалидам труда нередко относят только лиц, инвалидность которых наступила в результате трудового увечья или профессионального заболевания. Такая практика, соответствовавшая требованиям Положения 1974 года (подпункт «л» пункта 26), в настоящее время является неправильной, поскольку действующее законодательство такого ограничения не содержит.

Вместе с тем, с учетом приведенного выше разъяснения Госкомтруда СССР нет основания распространять льготы на лиц, инвалидность которых наступила не в период трудовой деятельности, а до ее начала либо после ее прекращения, так как в этих случаях какая-либо связь с трудом, на которую указывает термин «инвалид труда», отсутствует. Сказанное касается инвалидов с детства, лиц, ставших инвалидами после перехода на пенсию по старости, и некоторых других. Что касается инвалидов с дет-

ства, страдающих заболеваниями, входящими в утвержденный Министерством здравоохранения СССР список, о котором речь шла выше, то они имеют право на первоочередное получение жилых помещений на основании подпункта 3 пункта 44 Правил.

Группа и причина инвалидности устанавливаются врачебно-трудовыми экспертными комиссиями (ВТЭК), о чем ими выдается соответствующая справка.

18. Одной из дополнительных льгот, предусмотренных Основами жилищного законодательства, является установление права на первоочередное получение жилых помещений для инвалидов I и II групп из числа военнослужащих (подпункт 5 комментируемого пункта). Иногда к ним относят военнослужащих, которые получили инвалидность при исполнении обязанностей военной службы. Это является неправильным. Речь идет именно о лицах, ставших инвалидами в период прохождения военной службы, но не при исполнении обязанностей по службе, а в связи с увечьем, полученным в результате несчастного случая, либо общим заболеванием (не связанным с пребыванием на фронте). Как указывалось выше, военнослужащие, ставшие инвалидами при исполнении обязанностей военной службы либо в связи с заболеванием, связанным с пребыванием на фронте, в отношении жилищных льгот приравниваются к инвалидам Великой Отечественной войны, поэтому они имеют право на получение жилого помещения в первую очередь независимо от группы инвалидности. Что касается военнослужащих, ставших инвалидами не при исполнении обязанностей военной службы, то жилые помещения в первоочередном порядке предоставляются лишь тем из них, которым установлена инвалидность I или II группы.

19. Лицам, ставшим инвалидами I и II групп в связи с исполнением государственных или общественных обязанностей, выполнением долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка (подпункт 6 комментируемого пункта), жилые помещения в первую очередь предоставляются на тех же условиях, что и инвалидам труда I и II групп, поскольку эти лица приравниваются в правах к лицам, ставшим инвалидами вследствие трудового увечья.

20. Семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка (подпункт 7 комментируемого пункта), право на первоочередное получение жилых помещений предоставлено Основами жилищного законодательства. Что касается семей лиц, погибших на производстве в результате несчастного случая (подпункт 8 комментируемого пункта), то в Украин-

ской ССР этим правом такие семьи пользовались и ранее — на основании Положения 1974 года.

Установление круга членов семей указанных лиц, имеющих право на льготу, обычно трудностей не вызывает, поскольку он определен в нормативном порядке (абзац 2 подпункта 8 пункта 44 Правил).

В тех случаях, когда семья на квартирном учете не состояла, кроме иждивенцев погибшего, другим членам его семьи, проживавшим совместно с ним (из числа названных в Правилах), жилое помещение в первоочередном порядке предоставляется независимо от получения ими пенсии в связи с потерей кормильца. В свою очередь лицо, получающее такую пенсию, может не иметь права на указанную льготу, если в круг лиц, определенный Правилами, оно не вошло.

Согласно Правилам супруг погибшего пользуется правом на получение жилого помещения в первую очередь, если он не вступил в другой брак. Встречаются случаи, когда у вступившего в другой брак супруга, утратившего в связи с этим право на льготу, имеются несовершеннолетние дети, рожденные в браке с погибшим. В таких случаях жилые помещения также должны предоставляться в первоочередном порядке, поскольку дети, имеющие право на льготу, самостоятельно осуществить это право не могут.

Семьям лиц, погибших при исполнении государственных или общественных обязанностей, выполнении долга гражданина СССР по спасанию человеческой жизни, по охране социалистической собственности и правопорядка, жилые помещения в первую очередь предоставляются независимо от того, где они состоят на квартирном учете, —в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства или на предприятии, в учреждении, организации по месту работы погибшего либо одного из членов семьи. Семьям лиц, погибших на производстве в результате несчастного случая, льгота предоставляется предприятием, учреждением, организацией по месту работы погибшего, если они состоят там на квартирном учете, либо исполкомом Совета народных депутатов по месту жительства. Причем для получения льготы на предприятии, в учреждении, организации по месту работы погибшего не имеет значения, состояла семья там на квартирном учете вместе с ним или была взята на учет после его гибели в связи с поступлением на работу на это предприятие, в учреждение, организацию кого-либо из членов семьи, например, жены или сына.

21. В соответствии со статьей 20 Основ жилищного законодательства (абзац 1 подпункта 9 комментируемого пункта) в первую очередь жилые помещения предоставляются также рабочим и служащим, длительное время добросовестно проработавшим в сфере производства.

По характеру разделения труда и участия в создании совокупного общественного продукта и национального дохода отрасли народного хозяйства подразделяются на сферу материального производства и непроизводственную. К сфере производства относятся все виды деятельности, создающие материальные блага в форме продуктов, энергии, а также перемещения грузов, сортировки, упаковки и других функций, являющихся продолжением производства в сфере обращения.

В соответствии с Общесоюзным классификатором «Отрасли народного хозяйства» (ОКОНХ), утвержденным постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 14 ноября 1975 года № 18, с изменениями, внесенными в 1977—1986 годах (см.: Издание официальное. М., 1987), к сфере материального производства относятся такие отрасли народного хозяйства, как промышленность, сельское и лесное хозяйство, грузовой транспорт, связь (по обслуживанию предприятий производственной сферы), строительство, водное хозяйство (в части производственной деятельности), торговля и общественное питание, материально-техническое снабжение и сбыт, заготовки и некоторые другие. Жилищно-коммунальное хозяйство, непроизводственные виды бытового обслуживания населения, транспорт пассажирский, связь (по обслуживанию организаций непроизводственной сферы деятельности и населения), здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение, народное образование, культура и искусство, наука и научное обслуживание, кредитование и государственное страхование, управление и т. п. относятся к непроизводственной сфере.

Таким образом, как следует из вышеизложенного, в отдельных отраслях народного хозяйства могут выполняться общественные функции, относящиеся по своему характеру как к сфере производства, так и к непроизводственной сфере. Например, грузовой транспорт относится к сфере производства, а пассажирский — к непроизводственной сфере. Точно так же и связь в части обслуживания предприятий производственной сферы относится к отраслям материального производства, а в части обслуживания организаций непроизводственной сферы и населения — к отраслям непроизводственной сферы деятельности. В непроизводственных отраслях есть хозяйственные организации, участвующие в производстве, в частности, отдельные предприятия системы жилищно-коммунального хозяйства и системы бытового обслуживания населения.

В случаях, когда предприятие или организация обслуживает одновременно как производственную, так и непроизводственную сферу и население, вопрос об отнесении работников этих предприятий и организаций к числу работников сферы производства

должен решаться в зависимости от соотношения объема услуг. Если объем услуг, оказываемый предприятием (организацией) производственной сфере, превышает объем услуг, оказываемый непроизводственной сфере и населению, работникам этого предприятия (организации) должно предоставляться право на получение жилых помещений в первую очередь.

Органы государственного управления (министерства, государственные комитеты и ведомства, а также их главки) независимо от источников финансирования затрат на их содержание являются организациями непроизводственной сферы.

Если предприятие, организация отнесены к сфере производства, то есть в той или иной форме производят материальные блага, не только рабочие, но и все другие работники этого предприятия, организации (включая служащих, в число которых входят инженерно-технические работники, и младший обслуживающий персонал) пользуются правом на первоочередное получение жилых помещений.

В практике возник вопрос, пользуются ли таким правом работники медицинских, культурно-просветительных, торговых и других учреждений, непосредственно обслуживающие трудовой коллектив предприятия, организации сферы материального производства, которые в соответствии с абзацем 2 пункта 10 настоящих Правил принимаются на квартирный учет наравне с рабочими и служащими соответствующего предприятия, организации. На этот вопрос следует ответить положительно, поскольку в названном пункте Правил термин «квартирный учет» употреблен в широком смысле — под ним имеется ввиду обеспечение жилыми помещениями. Кроме того, бесспорно, что названные работники своим трудом способствуют повышению производительности труда на тех предприятиях, в организациях сферы материального производства, трудовые коллективы которых они обслуживают.

22. Как непосредственно следует из содержания комментируемой нормы, она распространяется на рабочих и служащих, длительное время добросовестно проработавших на одном (данном) предприятии, в организации сферы производства. Время работы на других предприятиях, в организациях, в том числе и производственной сферы, при этом не учитывается.

В соответствии с указанной нормой (абзац 1 подпункта 9 пункта 44 Правил) длительность времени добросовестной работы на данном предприятии, в организации, дающая право на получение жилых помещений в первую очередь, устанавливается (в зависимости от места пребывания на кватирном учете) трудовым коллективом предприятия, организации или совместным решением исполкома местного Совета народных депутатов и совета профсоюзов, но не может быть менее 20 лет (этот срок не следу-

ет смешивать со сроком 15 лет, предусмотренным абзацем 2 пункта 14 Правил для взятия граждан на квартирный учет).

В период после принятия Основ жилищного законодательства и до вступления в силу настоящих Правил на некоторых предприятиях и в организациях сферы производства длительность времени добросовестной работы, дающая право на льготы в отношении очередности получения жилых помещений, устанавливалась менее 20-летнего срока и не трудовым коллективом, а решением администрации и профсоюзного комитета либо предусматривалась коллективным договором. Поскольку в указанный период эти вопросы законодательством не были урегулированы, рабочие и служащие, проработавшие на одном предприятии, в организации срок, предусмотренный решением администрации и профсоюзного комитета либо коллективным договором, и до 1 января 1985 года в установленном порядке включенные в список первоочередников, сохраняют право пребывания в этом списке.

23. Следует подчеркнуть, что работа в течение установленного срока на одном предприятии, в организации сферы материального производства сама по себе еще не является основанием для предоставления жилого помещения в первоочередном порядке. Для получения льготы необходимо выполнение также условия, касающегося отношения работника к труду.

Возможны случаи, когда при включении в льготный список работник характеризовался положительно, а впоследствии начал нарушать трудовую дисциплину, перестал выполнять нормы выработки и т. п. В таких случаях администрация и профсоюзный комитет, поскольку основания для предоставления льгот отпали, вправе рассмотреть вопрос о лишении работника права на первоочередное получение жилого помещения. Аналогично (при наличии соответствующего обращения администрации и профсоюзного комитета) может быть решен вопрос и в отношении гражданина, состоящего на квартирном учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства.

24. Право на первоочередное получение жилого помещения рабочие и служащие, о которых говорится в подпункте 9 комментируемого пункта, могут реализовать на предприятии, в организации, в которых они проработали срок, необходимый для получения льготы, и где они состоят на квартирном учете. Если же на предприятии, в организации не ведется квартирный учет или гражданин проживает не в том населенном пункте, в котором расположено предприятие, организация, в связи с чем не может состоять на учете по месту работы, это право им осуществляется в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства.

25. Во исполнение Указа Президиума Верховного Совета СССР от 21 апреля 1986 года «О расширении прав трудовых кол-

лективов предприятий и организаций в решении вопросов улучшения жилищных условий рабочих и служащих» (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1986. № 17. Ст. 278) и Указа Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 года «О внесении дополнений в Жилищный кодекс Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414) подпункт 9 комментируемого пункта дополнен. Установлено, что в коллективном договоре может быть предусмотрено предоставление жилых помещений в первоочередном порядке новаторам и передовикам производства, добившимся высоких показателей в труде и активно участвующим в общественной жизни. Необходимо, прежде всего, отметить, что это правило распространяется на все предприятия и организации, на которых в соответствии с существующим порядком заключаются коллективные договоры (см. пункт 1 Положения о порядке заключения коллективных договоров, утвержденного постановлением Президиума ВЦСПС и Государственного комитета СССР по труду и социальным вопросам от 28 сентября 1984 года № 11—4/285), а не только на предприятия и организации сферы материального производства. Однако, как следует из закона, для включения в коллективный договор указанного положения необходимо решение трудового коллектива.

При отсутствии в коллективном договоре положения о первоочередном предоставлении жилых помещений передовикам и новаторам производства, а также в организациях, где такие договоры не заключаются, указанные лица в соответствии с пунктом 50 настоящих Правил пользуются преимуществом в сроках получения жилых помещений в пределах очередности календарного года принятия их на квартирный учет (см. комментарий к пункту 50).

26. Со вступлением в силу Основ жилищного законодательства правом на первоочередное получение жилых помещений пользуются матери, которым присвоена высшая степень отличия — звание «Мать-героиня» (подпункт 10 пункта 44 Правил). На основании Указа Президиума Верховного Совета СССР от 8 июля 1944 года («Социальное обеспечение и страхование в СССР». М., 1972. С. 574) этого звания удостаиваются матери, родившие и воспитавшие десять детей.

Указанным матерям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, жилые помещения в первую очередь предоставляются независимо от возраста и места жительства их детей. Право на льготы они могут осуществить и в случаях пребывания на квартирном учете по месту работы кого-либо из членов семьи.

27. В соответствии с подпунктом 11 комментируемого пункта право на первоочередное получение жилых помещений имеют многодетные семьи и одинокие матери. Предоставление этой льго-

ты является одним из проявлений заботы Коммунистической партии и Советского государства о материнстве и детстве. Указанным правом многодетные семьи и одинокие матери пользовались, начиная с 1958 года. Позднее это право нашло закрепление в Основах жилищного законодательства (статья 20) и ЖК УССР (статья 45).

В Основах не указывается, какие семьи считаются многодетными. С учетом демографических и других особенностей этот вопрос решается в законодательстве союзных республик. В Украинской ССР к многодетным относятся семьи, имеющие трех и более несовершеннолетних (не достигших восемнадцати лет) детей. При этом учитываются как общие дети, так и дети каждого из супругов от другого брака либо внебрачные (сводные братья и сестры) при условии совместного проживания. В число детей входят также усыновленные, поскольку на основании статьи 117 Кодекса о браке и семье УССР они приравниваются к родственникам по происхождению.

При решении вопроса об отнесении семьи к многодетной и включении в список первоочередников совершеннолетние дети, даже если они проживают совместно с родителями, во внимание не принимаются. Вместе с тем комментируемым пунктом предусмотрено, что семья, в составе которой имелось трое несовершеннолетних детей, не утрачивает право на первоочередное получение жилого помещения в случаях, когда после принятия на учет дети достигнут совершеннолетия.

Если в составе семьи при принятии на квартирный учет имелось трое детей, а затем кто-либо из детей, став совершеннолетним, выбыл из ее состава (например, в связи со вступлением в брак и переездом на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение в том же населенном пункте), семья уже не может считаться многодетной и подлежит исключению из списка первоочередников.

Льготы предоставляются многодетной семье как единому целому в том составе, в котором она состоит на квартирном учете. Для получения льгот не имеет значения, где семья пребывает на учете,— в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства или на предприятии, в учреждении, организации по месту работы. Законодательством не предусмотрено предоставление многодетным семьям каких-либо преимуществ в отношении очередности получения жилья в зависимости от количества детей. Указанные семьи как те, которые имеют трех детей, так и имеющие более трех детей обеспечиваются жилыми помещениями согласно льготному списку в порядке очередности.

На практике возникают вопросы о наличии права на первоочередное получение жилого помещения у состоящих на квартир-

ном учете семей, имеющих в своем составе трех и более несовершеннолетних детей, в случаях, когда одни из них являются детьми заявителя, а другие — его внуками. Поскольку норма, содержащаяся в подпункте 11 комментируемого пункта, призвана не только обеспечивать создание надлежащих жилищных условий детям, но и направлена на решение демографической задачи по повышению рождаемости, следует считать, что в приведенных случаях нет достаточных оснований для ее применения.

28. К числу одиноких матерей, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, относятся женщины, не состоящие в браке и имеющие детей, в свидетельстве о рождении которых отсутствует запись об отце ребенка или эта запись произведена в установленном порядке по указанию матери. Женщины, ранее состоявшие в браке, также имеют право на жилищные льготы при наличии у них детей, родившихся от другого лица до или после расторжения брака, смерти мужа или пропажи его без вести, если в свидетельстве о рождении ребенка отсутствует запись об отце ребенка либо она произведена в установленном порядке по указанию матери.

Женщина, не состоявшая в браке и усыновившая ребенка, приравнивается в отношении различных льгот, в том числе и жилищных, к женщине, родившей ребенка вне брака, если в книге записей рождений она записана в качестве матери усыновленного ею ребенка.

Жилищные льготы, установленные для одиноких матерей, не распространяются на женщин, получающих пенсию или алименты на ребенка, а также если лицо, от которого мать родила ребенка, признано в установленном порядке его отцом или если ребенок усыновлен. Указанные льготы не предоставляются и в том случае, когда женщина проживает, ведет общее хозяйство, воспитывает детей (ребенка) совместно с лицом, от которого имеет детей, независимо от того, состоит она с этим лицом в зарегистрированном браке или нет.

На практике часто возникает вопрос о наличии права на жилищные льготы у одинокой матери, вступившей в брак, если ее ребенок мужем не усыновлен. По нашему мнению, женщина, вступившая в брак, перестает быть одинокой матерью, так как ее ребенок воспитывается в семье. Предоставление в этом случае жилого помещения в первоочередном порядке на всю семью, включая мужа и детей, рожденных от брака с ним, не соответствует направленности рассматриваемой льготы.

Нельзя не сказать, что в соответствии с законодательством о социальном обеспечении (имеется в виду Положение в порядке назначения и выплаты пособий беременным женщинам, многодетным и одиноким матерям, утвержденное постановлением Совета

Министров СССР от 12 августа 1970 года № 659 — СП СССР, 1970. № 15. Ст. 123; 1981. № 24. Ст. 141) за одинокой матерью, вступившей в брак с лицом, не являющимся отцом ребенка, сохраняется право на получение государственного пособия, установленного для одиноких матерей. Однако указанное обстоятельство не является основанием для сохранения права на первоочередное получение жилого помещения, поскольку жилищным законодательством это не предусмотрено. То же самое можно сказать и в отношении вдов, имеющих детей, но не получающих на них пенсии по случаю потери кормильца, которым на основании постановления Совета Министров СССР от 9 января 1986 года № 59 (СП СССР. 1986. № 6. Ст. 38) выплачивается установленное для одиноких матерей государственное пособие и которые, тем не менее, предусмотренными для одиноких матерей жилищными льготами не пользуются.

Установленное для одиноких матерей право на получение жилого помещения в первую очередь имеет целью создание необходимых жилищно-бытовых условий детям (ребенку) и оказание одинокой матери помощи со стороны государства в решении жилищного вопроса. В связи с этим указанное право предоставляется одиноким матерям, имеющим несовершеннолетних детей (ребенка) и состоящим на квартирном учете вместе с ними. Однако, как следует из комментируемого пункта, если при взятии на квартирный учет ребенок был несовершеннолетним и достиг восемнадцати лет уже в период пребывания на учете, право на льготы сохраняется.

Одинокие матери подлежат обеспечению жилыми помещениями в первоочередном порядке независимо от того, состоят ли они на квартирном учете по месту жительства или по месту работы.

29. Основами жилищного законодательства (статья 20) право на получение жилых помещений в первую очередь предоставлено семьям при рождении близнецов (подпункт 12 пункта 44 Правил). Эта норма предусматривает льготы семьям при рождении близнецов (а не семьям, имеющим близнецов). Поэтому она распространяется на семьи, состоящие на квартирном учете, при условии рождения у них близнецов после вступления в силу Основ, то есть после 1 января 1982 года, а также на семьи, не состоящие на квартирном учете, у которых после указанной даты в связи с рождением близнецов возникнет нуждаемость в улучшении жилищных условий, и они будут взяты на учет.

30. С принятием постановлений ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 апреля 1984 года № 315 «О дальнейшем развитии системы профессионально-технического образования и повышении ее роли в подготовке квалифицированных кадров» и № 316 «О мерах по совершенствованию подготовки, повышению квали-

фикации педагогических кадров системы просвещения и профессионально-технического образования и улучшению условий их труда и быта» (СП СССР. 1984. № 19. Ст. ст. 105 и 106) правом на первоочередное получение жилых помещений пользуются учителя и другие педагогические работники общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений (подпункт 13 комментируемого пункта). Впоследствии это право получило закрепление в статье 20 Основ жилищного законодательства (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1985. № 48. Ст. 919) и в статье 45 ЖК УССР с дополнением, внесенным Указом Президиума Верховного Совета УССР от 12 мая 1986 года (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1986. № 21. Ст. 414).

Прежде всего необходимо сказать, что указанная льгота распространяется на учителей и других педагогических работников только школ, являющихся общеобразовательными. К ним относятся: начальные, восьмилетние, средние школы и школы-интернаты, вечерние (сменные), заочные, санаторно-лесные и специальные школы. Музыкальные и художественные школы, как правило, общеобразовательными не являются. Среди них есть лишь отдельные школы, которые имеют такой статус.

К числу педагогических работников общеобразовательных школ, имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь, относятся: учителя всех специальностей, воспитатели, пионервожатые, старшие пионервожатые, военные руководители, организаторы внеклассной и внешкольной работы с детьми, заместители директоров школ по учебно-воспитательной работе, директора школ и др. В профессионально-технических училищах педагогическими работниками, на которых распространяется указанная льгота, являются: старшие мастера, мастера производственного обучения, мастера по вождению, воспитатели, руководители физического воспитания и начальной военной подготовки, преподаватели, директора училищ, их заместители, заведующие филиалами и учебной частью и др.

В связи с изложенным правило подпункта 13 комментируемого пункта не распространяется на педагогических работников детских дошкольных учреждений, музыкальных и художественных школ (кроме тех, которые являются общеобразовательными), спортивных школ, техникумов, культурно-просветительных и медицинских училищ, кулинарных школ и т. п.

31. Лица, работающие по совместительству, льготами, установленными для работников предприятия, организации, не пользуются. Поэтому право первоочередного получения жилых помещений распространяется на тех учителей и других педагогических работников общеобразовательных школ и профессионально-техни-

ческих учебных заведений, для которых работа в них является основной.

Лица, состоящие на квартирном учете и в списке первоочередников, в случае прекращения трудовых отношений с общеобразовательной школой или профессионально-техническим учебным заведением либо перехода на другую (не педагогическую) работу или на работу по совместительству в том же учебном заведении утрачивают право на льготу и из списка первоочередников исключаются. Сказанное не распространяется на лиц, прекративших трудовые отношения в связи с уходом на пенсию.

32. В соответствии с пунктом 10 постановления ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 10 июля 1984 года № 283 «О мерах по совершенствованию подготовки, повышению квалификации педагогических кадров системы просвещения и профессионально-технического образования и улучшению условий их труда и быта» (СП УССР. 1984. № 9. Ст. 52) обязанность по выделению в первоочередном порядке жилой площади учителям и другим педагогическим работникам общеобразовательных школ и профессионально-технических учебных заведений возложена на исполкомы местных Советов народных депутатов. Поэтому указанные лица могут осуществить свое право на жилищные льготы по месту пребывания на квартирном учете в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов (в том числе и в случаях, когда заявление о взятии на учет подавалось членом семьи). Если учитель состоит на квартирном учете в исполкоме городского Совета народных депутатов по месту жительства, а работает в сельской общеобразовательной школе, расположенной в пригородной зоне, это не является препятствием для обеспечения жильем по месту пребывания на учете в льготном порядке.

Учителя и другие педагогические работники вечерних общеобразовательных школ, в которых обучаются исключительно рабочие и служащие данного предприятия (организации), принимаются на квартирный учет на этом предприятии (в организации) наравне с его рабочими и служащими (см. комментарии к пункту 10 Правил). В таких случаях названные учителя и другие педагогические работники могут осуществить свое право на первоочередное получение жилого помещения не только в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов, но и на предприятии (в организации), где они состоят на учете.

Как предусмотрено пунктом 5 Положения о базовом предприятии (объединении, организации) среднего профессионально-технического училища, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 22 февраля 1985 года № 178 (СП СССР. 1985, № 11. Ст. 43), при строительстве и расширении училищ базовое предприятие может строить жилые дома для работников учили-

ща. Кроме того, согласно пункту 33 этого же Положения и абзацу 2 пункта 10 настоящих Правил работники училища обеспечиваются жилой площадью наравне с работниками базового предприятия. В связи с этим педагогические работники профессионально-технических училищ могут состоять на квартирном учете и реализовать свое право на первоочередное получение жилого помещения не только в исполкоме Совета народных депутатов, но и по месту работы.

В случаях пребывания учителей или других педагогических работников на квартирном учете на предприятии, в учреждении, организации по месту работы членов семьи льготы не предоставляются.

33. На основании подпункта 14 комментируемого пункта жилые помещения в первую очередь предоставляются лицам, проживающим в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту (в таких домах производятся лишь поддерживающий ремонт, обеспечивающий безопасные условия проживания жильцов, а также поддержание систем отопления, водоснабжения и т. п.). К указанным домам относятся те, которые имеют большой износ: каменные дома с фактическим износом свыше 70 процентов и деревянные дома и дома со стенами из прочих материалов при износе свыше 65 процентов. Эти дома, как правило, являются также малоценными и морально устаревшими. Однако они не угрожают обвалом и не представляют опасности для жизни и здоровья проживающих в них граждан. В противном случае предоставление жилых помещений производилось бы не в первую очередь, как это установлено комментируемой нормой, а независимо от пребывания на квартирном учете в порядке, предусмотренном статьей 112 ЖК УССР.

Отнесение домов государственного и общественного жилищного фонда к числу ветхих и в связи с этим не подлежащих капитальному ремонту производится согласно Положению о порядке обследования состояния жилых домов с целью установления их несоответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания, утвержденному постановлением Совета Министров УССР от 26 апреля 1984 года № 189, о котором говорилось в комментарии к пункту 13.

Необходимо отметить, что непригодными для проживания жилые дома (жилые помещения) могут быть признаны по различным причинам, но право на первоочередное получение жилых помещений дает лишь проживание в домах, признанных непригодными для проживания и не подлежащими капитальному ремонту ввиду ветхости. На основании части 2 статьи 7 ЖК УССР после отселения жильцов по решению исполкомов областных,

Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов такие дома обычно сносятся. Лишь в отдельных случаях они переоборудуются для использования в других целях.

34. Снос ветхого дома, не подлежащего капитальному ремонту, возможен лишь при условии отселения всех проживающих в нем граждан. Поэтому для обеспечения выполнения планов по ликвидации ветхих домов и одновременного отселения проживающих в них лиц, этим лицам за счет жилой площади организаций, указанных в статье 111 ЖК УССР, жилые помещения предоставляются и в тех случаях, когда они на квартирном учете не состоят. С этой же целью указанным лицам, состоящим на учете, соответствующими организациями жилые помещения могут предоставляться независимо от наступления очередности на их получение.

35. Исходя из нормы, содержащейся в пункте 5 Правил, право на первоочередное получение жилого помещения в связи с проживанием в ветхом доме, не подлежащем капитальному ремонту, распространяется и на состоящих на квартирном учете лиц, проживающих в домах жилищно-строительных кооперативов и в домах индивидуального жилищного фонда. Поэтому в соответствующих случаях указанным правом могут, в частности, воспользоваться граждане, которым принадлежат дома на праве личной собственности, члены их семей и другие граждане, проживающие в этих домах.

36. Состоящим на квартирном учете гражданам, проживающим в ветхих домах, не подлежащих капитальному ремонту, льготы в отношении очередности получения жилых помещений предоставляются независимо от места пребывания на учете.

37. Данный в законе (статья 20 Основ жилищного законодательства, статья 45 ЖК УССР) и в настоящих Правилах перечень категорий граждан, имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь, носит обязательный характер; он не может быть сокращен. Важно вместе с тем отметить, что этот перечень не является исчерпывающим. Законодательством Союза ССР и Украинской ССР право первоочередного получения жилых помещений может быть предоставлено и другим гражданам.

38. Постановлением Совета Министров СССР от 23 июля 1962 года «О мерах по повышению технического уровня и эффективности геологоразведочных работ» и одноименным постановлением Совета Министров УССР от 10 сентября 1962 года предусмотрено первоочередное обеспечение жилой площадью за счет жилищного фонда местных Советов работников геологоразведочных организаций и топографо-геодезической службы, проработавших в полевых условиях не менее 20 лет или на Крайнем Севере 15 лет и не имеющих в связи с этим постоянного места жительства (Соц. законность. 1975. № 9. С. 61). Названные лица поль-

зуются правом на первоочередное получение жилого помещения в любом, избранном ими для постоянного проживания населенном пункте, кроме гг. Киева и Севастополя.

Документами, свидетельствующими о праве на льготы, в данном случае являются выписка из трудовой книжки, заверенная в установленном порядке, и содержащее необходимые сведения ходатайство территориального геологического управления или другой геологической организации либо организации топографо-геодезической службы в адрес соответствующего исполкома местного Совета народных депутатов. Названные ходатайства, кроме своего основного назначения, призваны предотвращать обращения с просьбами о предоставлении жилого помещения на льготных условиях в несколько городов.

При невозможности предоставления жилого помещения непосредственно после подачи заявления об этом указанные лица подлежат взятию на учет и занесению в список первоочередников на основании присланных ими необходимых документов. Однако обеспечение их жилыми помещениями в установленном льготном порядке может иметь место лишь после прибытия в населенный пункт, избранный для проживания.

39. В соответствии с законодательством Союза ССР исполкомы местных Советов народных депутатов предоставляют жилые помещения в первую очередь также членам семей граждан, посмертно реабилитированных, если они проживали совместно с лицом, привлеченным к уголовной ответственности, до его ареста и в связи с осуждением этого лица утратили право на жилое помещение.

Жилые помещения в первоочередном порядке указанным лицам предоставляются в том населенном пункте, в котором они проживали совместно с лицом, посмертно реабилитированным, до его ареста и где были обеспечены жильем. Право этих лиц на льготное получение жилых помещений ограничено во времени. Они могут им воспользоваться при условии обращения в исполком соответствующего местного Совета народных депутатов по вопросу предоставления жилого помещения не позднее чем в течение шести месяцев со дня посмертной реабилитации гражданина, с которым указанные лица совместно проживали. Разумеется, при наличии уважительных причин (болезнь, несвоевременное получение необходимых документов и т. п.) этот срок должен быть продлен.

40. Постановлением Совета Министров УССР от 31 октября 1966 года № 821 «О состоянии и мерах по дальнейшему усилению борьбы с туберкулезом в Украинской ССР» на исполкомы областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов возложена обязанность по первоочередному

предоставлению жилья врачам, работающим в противотуберкулезных учреждениях (СП УССР. 1966. № 10. Ст. 110).

Как видно из названного постановления, право на льготу имеют все врачи, работающие в противотуберкулезных учреждениях, независимо от специальности (а не только фтизиатры). Однако это право не распространяется на других работников указанных учреждений, в том числе и на средний и младший медицинский персонал. Не пользуются указанным правом и врачи, работающие в противотуберкулезных учреждениях по совместительству.

Ввиду того, что в данном случае обязанность по первоочередному обеспечению жилыми помещениями возложена на исполкомы местных Советов народных депутатов, лица, пользующиеся льготами, могут осуществить свое право при условии пребывания на квартирном учете по месту жительства в исполкоме либо по месту работы в противотуберкулезном учреждении. Если указанные лица в составе своей семьи состоят на учете на предприятии, в учреждении, организации по месту работы кого-либо из членов семьи, то льготы им не предоставляются.

41. В соответствии с законодательством Союза ССР правом на получение жилых помещений в первую очередь пользуются военнослужащие, выполнявшие интернациональный долг, как продолжающие службу в округах, группах войск, так и уволенные с действительной военной службы в запас или отставку (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44). Таким же правом пользуются семьи военнослужащих, рабочих и служащих, погибших либо умерших вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, полученного при выполнении интернационального долга в республике Афганистан. Указанные семьи, не имеющие жилья и нуждающиеся в улучшении жилищных условий (имеются ввиду состоящие на квартирном учете) должны быть обеспечены жилой площадью в 1988—1989 годах (см. пункт 5 постановления Совета Министров СССР от 9 августа 1988 г. № 989 «О дополнительных мерах по улучшению материально-бытовых условий лиц, выполнявших интернациональный долг в республике Афганистан, и их семей» — СП СССР. 1988, № 31. Ст. 87).

42. На основании Положения о значке «Почетный дорожник», утвержденного Правительством СССР, а также согласно Положению о нагрудном значке «Отличник социалистического соревнования коммунального хозяйства УССР», утвержденному Правительством УССР, граждане, награжденные этими значками, имеют право на получение жилых помещений в первую очередь, но только в домах ведомственного жилищного фонда, то есть при условии пребывания на квартирном учете по месту работы. В настоящее время награждение некоторыми из этих значков не произво-

дится. Тем не менее лица, награжденные ими ранее, в том числе и находящиеся на пенсии, сохраняют право на жилищные льготы.

45. Генералам, адмиралам, офицерам и находившимся на военной службе не менее двадцати календарных лет военнослужащим сверхсрочной службы, прапорщикам и мичманам Вооруженных Сил СССР и приравненным к ним лицам, уволенным с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов, жилые помещения предоставляются исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов в первую очередь, но не позднее, чем в трехмесячный срок со дня прибытия к месту жительства, избранного с учетом существующего порядка прописки.

1. В соответствии с Законом СССР «О всеобщей воинской обязанности» обеспечение жилыми помещениями лиц, указанных в настоящем пункте, производится исполкомами местных Советов народных депутатов в порядке, устанавливаемом Советом Министров СССР. Первоначально действовал порядок, предусмотренный постановлениями ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 года № 74 «О трудоустройстве и материально-бытовом обеспечении военнослужащих, увольняемых из Вооруженных Сил СССР в соответствии с Законом о новом значительном сокращении Вооруженных Сил СССР» (СП СССР. 1960. № 3. Ст. 15) и 5 марта 1963 года № 270 «О сохранении действия постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 года № 74» (СП СССР. 1963. № 4. Ст. 48) и другими актами законодательства. В настоящее время этот вопрос регулируется также Положением о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 17 февраля 1981 года № 193 (СП СССР. 1981. № 11. Ст. 64).

В отношении порядка обеспечения жилыми помещениями к лицам, о которых говорится в комментируемом пункте, приравниваются уволенные в запас или в отставку по состоянию здоровья, возрасту или в связи с сокращением штатов военнослужащие сверхсрочной службы, прапорщики, мичманы и лица офицерского состава войск и органов Комитета государственной безопасности СССР и внутренних войск Министерства внутренних дел СССР.

В соответствии с установленным порядком предоставление жилых помещений исполкомами местных Советов производится независимо от ведомственной принадлежности жилой площади

(за исключением Министерства обороны, Комитета государственной безопасности СССР и внутренних войск).

Анализ актов законодательства Союза ССР по рассматриваемому вопросу и настоящих Правил свидетельствует, что льготный порядок обеспечения жилыми помещениями указанных лиц имеет ряд особенностей, а именно: а) на квартирный учет они принимаются независимо от продолжительности проживания в данном населенном пункте; б) предоставление им жилых помещений, независимо от ведомственной принадлежности жилой площади, производится исполкомами местных Советов народных депутатов; в) жилые помещения им предоставляются не наравне с другими категориями первоочередников, а в установленный трехмесячный срок. Указание столь малого срока дает основание причислить эту категорию граждан к внеочередникам; г) право на льготы может быть ими осуществлено при условии прибытия на постоянное проживание в данный населенный пункт из другой местности (этот населенный пункт, избранный с учетом существующего порядка прописки, указывается в приказе об увольнении со службы). Что касается военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов, то предоставление им жилых помещений в льготном порядке зависит также еще от дополнительного условия — пребывания их на действительной военной службе не менее 20 календарных лет.

Основной причиной предоставления лицам, о которых идет речь в комментируемом пункте, жилых помещений в столь короткий (не более трех месяцев) срок является отсутствие у них жилья в населенном пункте, избранном в качестве места жительства. Поэтому, если указанные лица после увольнения из Вооруженных Сил СССР, войск и органов Комитета государственной безопасности СССР или внутренних войск Министерства внутренних дел СССР остались постоянно проживать в населенном пункте по последнему месту прохождения службы, основания для предоставления им жилого помещения в льготном порядке отсутствуют. В случае нуждаемости в улучшении жилищных условий они принимаются на квартирный учет для получения жилого помещения в общем порядке.

Так, прапорщик Р. проходил военную службу в г. Киеве, проживая с семьей в однокомнатной квартире, предоставленной ему в период службы. Уволившись со службы по возрасту в августе 1984 года, он остался проживать в г. Киеве. В декабре этого же года в связи с наличием у Р. нуждаемости в улучшении жилищных условий Минский райисполком г. Киева (по месту жительства Р.) принял его на квартирный учет для получения жилого помещения в порядке общей очереди. Считая, что его жилищные права ущемлены, Р. обжаловал действия райисполкома в Киев-

ский горисполком, а затем и в вышестоящие органы, которые признали решение Минского райисполкома законным.

2. Для обеспечения жилыми помещениями уволенных в запас или в отставку военнослужащих в установленный трехмесячный срок на основании пункта 2 названного постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 года № 74 и пункта 19 Положения о льготах для военнослужащих, военнообязанных, лиц, уволенных с воинской службы в отставку, и их семей исполкомы местных Советов вправе удерживать жилую площадь в домах ведомственного жилищного фонда. Исключение составляют дома отдельных министерств и ведомств, освобожденных от передачи исполкомам жилой площади на эти цели, и дома, построенные за счет собственных средств предприятий и организаций, которые в соответствии с действующим законодательством могут направляться на жилищное строительство, а также дома, построенные за счет средств кооперативных и общественных организаций, и дома молодежных жилых комплексов. Кроме того, начиная с 1976 года, государственными планами экономического и социального развития исполкомам местных Советов народных депутатов специально предусматриваются капитальные вложения для жилищного строительства на указанные цели. Поэтому при составлении исполкомом местного Совета списка граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году (пункт 56 Правил), в него обязательно должны быть включены все военнослужащие, уволенные с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов, состоящие на квартирном учете в этом исполкоме для получения жилого помещения в льготном порядке.

3. Жилищные льготы военнослужащим, уволенным в запас или в отставку, предоставляются, как правило, в том населенном пункте, который после увольнения с военной службы первоначально избран ими местом жительства, где они оформили прописку, приняты на воинский учет и получили паспорт. Если эти лица впоследствии изменили место постоянного жительства, то вопрос об обеспечении их жилыми помещениями на льготных условиях должен решаться исполкомом местного Совета народных депутатов совместно с военным комиссариатом в зависимости от причин переезда. Факт прибытия уволенного в запас или в отставку военнослужащего не в тот населенный пункт, который был указан в приказе об увольнении со службы, не может служить причиной отказа в предоставлении жилого помещения на льготных условиях (см.: Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве. М., 1972. Т. 1. С. 513). Однако правом на льготы указанные лица могут воспользоваться только один раз.

Постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 года № 678 «О некоторых правилах прописки граждан» с дополнениями, внесенными постановлениями от 18 марта 1985 года № 241 и 26 февраля 1986 года № 271 (СП СССР. 1974. № 19. Ст. 110; 1985. № 13. Ст. 55; 1986. № 12. Ст. 72), для военнослужащих, уволенных с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов, предусмотрены льготные условия прописки, с учетом которых они вправе избирать место жительства. В соответствии с подпунктом «ж» пункта 1 и подпунктами «в» и «д» пункта 3 данного постановления названные лица и члены их семей прописываются на жилую площадь родственников уволенного в запас или в отставку либо его супруга независимо от размера этой площади. Причем круг родственников, к которым возможна прописка не ограничен какими-либо определенными категориями. Кроме того, в тех населенных пунктах, где уволенные в запас или в отставку постоянно проживали до призыва в армию или поступления на службу, при условии, если они прибыли туда в течение шести месяцев после увольнения с военной службы, им и членам их семей независимо от размера жилой площади разрешается временная прописка — на период до получения жилого помещения в установленном порядке. Независимо от размера жилой площади также разрешается прописка для временного проживания уволенных в запас или в отставку по состоянию здоровья, возрасту или по сокращению штатов военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков, мичманов и офицеров Вооруженных Сил СССР, органов Комитета государственной безопасности СССР (с членами семей) в избранных ими для проживания населенных пунктах — на время до получения жилой площади в этих населенных пунктах в установленном порядке (на военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов это правило распространяется при условии, если они находились на действительной военной службе не менее 20 календарных лет).

Предоставление жилищных льгот военнослужащим, уволенным в запас или в отставку, не зависит от размера жилой площади, на которую они в изложенном выше порядке прописались до получения жилого помещения в установленный законодательством трехмесячный срок. Это связано с тем, что они вселяются на эту площадь как временные жильцы либо как поднаниматели, то есть на условиях, не порождающих права на нее (статья 99 ЖК УССР).

Иное положение складывается в тех случаях, когда указанные лица прописываются и вселяются в жилое помещение, на которое они имеют право (например, в забронированное за ними помещение или в квартиру в доме жилищно-строительного коопе-

ратива, членами которого эти лица являются, либо в жилой дом, принадлежащий им на праве личной собственности), а также если они прописываются и вселяются в качестве членов семьи в жилое помещение, занимаемое другим супругом. В таких случаях основания для предоставления жилого помещения в льготном порядке отпадают. В этих случаях определение нуждаемости в улучшении жилищных условий и обеспечении жилыми помещениями производятся в общем порядке в соответствии с настоящими Правилами.

4. Лицам офицерского состава, военнослужащим сверхсрочной службы, прапорщикам и мичманам, увольняемым с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов, командиры воинских частей и кораблей, начальники учреждений и учебных заведений выдают удостоверения установленного образца на право получения льгот, в том числе и жилищных. Военнослужащим сверхсрочной службы, прапорщикам и мичманам, прослужившим в Вооруженных Силах не менее 20 календарных лет, кроме такого удостоверения, выдаются справки о выслуге лет на военной службе.

Для получения жилого помещения на льготных условиях удостоверение на право получения льгот, а в соответствующих случаях и справка о выслуге лет должны быть гражданином представлены жилищному органу исполкома местного Совета одновременно с подачей заявления о принятии на квартирный учет. Кроме того, представляются: справка военного комиссариата о составе семьи военнослужащего по данным его личного дела, справка с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2 к настоящим Правилам) и справка о сдаче жилого помещения по прежнему месту жительства. В тех случаях, когда жилое помещение по прежнему месту жительства не сдается в связи с закреплением этого помещения или его части в установленном законом порядке за членами семьи военнослужащего, в частности за его совершеннолетними детьми (статьи 104 и 106 ЖК УССР), необходимо представить документ, подтверждающий это обстоятельство.

5. Определение круга лиц, относящихся к числу членов семьи военнослужащего, которые подлежат вместе с ним обеспечению жилым помещением в льготном порядке, как правило, затруднений не вызывает. Учитываются те, кто по последнему месту службы проживал с ним и вместе переехал в другой населенный пункт. На жену и несовершеннолетних детей, прибывших с военнослужащим в населенный пункт, избранный в качестве места жительства, жилая площадь предоставляется независимо от того, проживали они с ним по последнему месту прохождения службы или нет.

Затруднения на практике нередко возникают лишь при решении вопроса о том, должна ли предоставляться жилая площадь на совершеннолетних детей военнослужащего, которые по данным личного дела являются членами его семьи, ранее проживали вместе с ним, однако не прибыли к новому месту жительства в связи с тем, что в это время обучались в институте или техникуме и т. п. в другом населенном пункте либо проходили срочную военную службу. В этих случаях дети не должны исключаться из состава членов семьи уволенного в запас или в отставку военнослужащего при предоставлении ему жилого помещения (кроме случаев, когда за ними в установленном порядке закреплено жилое помещение по месту прежнего жительства военнослужащего), поскольку проживание в месте расположения учебного заведения или прохождения срочной военной службы закон рассматривает как временное (часть 1 статьи 17 Гражданского кодекса УССР, пункты 1 и 2 статьи 71 ЖК УССР).

Если после взятия на квартирный учет семья лица, уволенного в запас или в отставку, в связи со вступлением кого-либо из ее членов в брак или рождением детей увеличилась, то в соответствии с абзацем 1 пункта 55 Правил жилая площадь предоставляется с учетом изменившегося количества членов семьи. В этих случаях не имеет значения то обстоятельство, что новые члены семьи (зять, внук и др.) до увольнения указанного лица со службы членами его семьи не являлись и по прежнему месту жительства вместе с ним не проживали.

6. Обеспечение жильем перечисленных выше граждан, уволенных с военной службы и имеющих право на жилищные льготы, производится строго в порядке очередности, которая определяется по общему принципу — по времени принятия на квартирный учет.

На практике на основании книги учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, из числа военнослужащих, уволенных в запас или в отставку, составляется отдельный список, и жилые помещения им выделяются согласно этому списку в той последовательности, в какой они были приняты на учет. Какие-либо преимущества в зависимости от причины увольнения со службы, воинского звания, наград или наличия в семье троих детей и т. д. не предоставляются, так как это не предусмотрено законодательством.

Что касается указанного списка, то его составление Правилами прямо не предусмотрено, но и не противоречит им. Более того, наличие такого списка облегчает осуществление контроля за соблюдением установленного срока обеспечения жилыми помещениями указанной категории граждан и за правильностью использования направляемой на эти цели жилой площади.

7. Лица офицерского состава, прапорщики, мичманы и военнослужащие сверхсрочной службы, которые до увольнения из Вооруженных Сил СССР и органов Комитета государственной безопасности СССР в запас или в отставку проживали в жилых помещениях, находящихся в обособленных военных городках при войсковых частях, расположенных вне черты населенных пунктов, и в закрытых военных городках с системой пропусков, расположенных в населенных пунктах, переселяются из этих помещений в предусмотренном законодательством специальном порядке. Обеспечение жилыми помещениями тех из них, которые уволены со службы, начиная с 1981 года и позднее, возложено на исполкомы местных Советов народных депутатов. Оно должно производиться в установленный срок — в течение двух лет со дня увольнения указанных лиц в запас или в отставку. В случае отказа от добровольного переселения эти лица, а также совместно проживающие с ними члены семьи на основании части 2 статьи 110 ЖК УССР могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения.

46. Вне очереди жилые помещения предоставляются:

1) гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания;

2) лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность.

Жилые помещения указанным лицам предоставляются предприятиями, учреждениями, организациями, в которые они направлены на работу, а в случаях, предусмотренных законодательством,— исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов;

3) лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников, опекуна или попечителя, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Жилые помещения указанным лицам предоставляются исполнительным комитетом Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства;

4) гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, при невозможности возврата ранее занимаемого жилого помещения.

Жилые помещения указанным гражданам предоставляются исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов, предприятием, учреждением, организацией, в ведении которых находилось ранее занимаемое помещение, а при отсутствии у предприятия, учреждения, организации жилой площади — исполнительным комитетом Совета народных депутатов по месту жительства этих граждан до осуждения;

5) лицам, избранным на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность;

6) в других случаях, предусмотренных законодательством Союза ССР и Украинской ССР.

1. Предусмотренные действующим законодательством (статья 46 ЖК УССР, пункт 46 Правил) случаи предоставления гражданам жилых помещений вне очереди носят исключительный характер. Одни связаны с тем, что гражданин по не зависящим от него обстоятельствам лишился жилья в населенном пункте по месту проживания (подпункты 1, 3 и 4 комментируемого пункта), другие — с тем, что он в силу основанной на законе и общественном долге обязанности переехал на постоянное жительство в другую местность, где у него нет жилья (подпункт 2 и 5 комментируемого пункта).

Отсутствие жилья в данном населенном пункте в качестве условия предоставления жилого помещения во внеочередном порядке не следует понимать буквально. До получения жилого помещения в постоянное пользование в указанном порядке гражданин может проживать в общежитии, на условиях договора поднайма в домах государственного и общественного жилищного фонда либо на условиях найма в домах фонда жилищно-строительных кооперативов и т. д.

Обеспечение жильем вне очереди означает предоставление жилых помещений гражданам, имеющим на это право, без предварительного принятия их на квартирный учет и сразу же по возникновении права на данную льготу (по приезде, по возвращении из детского учреждения и т. д.). При невозможности предоставления гражданину жилья сразу же по возникновении права на его получение этот гражданин в порядке, предусмотренном пунктом 47 Правил, включается в отдельный список лиц, имеющих право внеочередного получения жилых помещений (список внеочередников). Включение в этот список производится и в случаях, когда в данном исполкоме Совета народных депутатов, на предприятии, в учреждении, организации есть граждане, имеющие право на такую же льготу, которые уже состоят в указанном списке. Так, если на предприятии ранее прибывшие молодые специалисты в связи с невозможностью обеспечения их жильем по приезде были включены в список внеочередников, вновь прибывшему молодому специалисту жилье сразу не может быть предоставлено — он также должен быть занесен в этот список.

Лица, включенные в список внеочередников, пользуются одинаковыми правами. Предоставление каких-либо преимуществ в зависимости от основания включения в него, количества детей, состояния здоровья и других причин законодательством не пре-

дусмотрено. Жилыми помещениями указанные лица обеспечиваются согласно списку по времени включения в него.

Жилые помещения, предоставляемые гражданам, о которых говорится в комментируемом пункте, должны отвечать установленным требованиям и размеру (пункты 51—53 Правил). Гражданам, названным в подпункте 4, кроме того, должно быть обеспечено получение равноценного жилого помещения.

Законодательство, в том числе и настоящие Правила, не содержат требования о том, что до обеспечения лиц, пользующихся внеочередным правом, другим гражданам жилые помещения не могут быть предоставлены. Однако, как указывалось в комментарии к пункту 36, для этих лиц должно направляться такое количество жилой площади, которое обеспечивало бы предоставление им жилых помещений быстрее всех других граждан, в том числе и имеющих право на получение жилых помещений в первую очередь.

Отказ во внеочередном предоставлении жилого помещения может быть гражданами обжалован в порядке, установленном пунктом 6 Правил. Суду споры по этому вопросу не подведомственны, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами 3 и 4 комментируемого пункта.

2. В соответствии с подпунктом 1 комментируемого пункта вне очереди предоставляются жилые помещения гражданам, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания. Это правило соответствует норме, содержащейся в статье 21 Основ жилищного законодательства и в статье 46 ЖК УССР.

Стихийным бедствием является не поддающееся влиянию человека событие, произошедшее вследствие действия сил природы (наводнение, землетрясение, снежный занос и т. п.). Со стихийным бедствием, поскольку оно относится к числу юридических фактов, законодательство связывает определенные правовые последствия. В данном случае — право на получение жилого помещения вне очереди.

Комментируемое правило является основанием для внеочередного предоставления гражданам жилого помещения независимо от того, к какому виду жилищного фонда (государственному, общественному, фонду жилищно-строительных кооперативов либо индивидуальному) относилось жилище, в результате стихийного бедствия ставшее непригодным для проживания.

Условием получения жилого помещения в указанном порядке является наличие утвержденного исполкомом соответствующего Совета народных депутатов технического заключения о том, что жилой дом (жилое помещение) полностью разрушен или утратил свои потребительские свойства (перестал отвечать требованиям,

предъявляемым к жилым домам), в связи с чем восстановлению (ремонту) не подлежит. Кроме того, в этих случаях право на внеочередное получение жилого помещения зависит также от того, проживал ли гражданин в жилом доме, ставшем непригодным в результате стихийного бедствия.

Так, в 1985 году расположенный в г. Ворошиловграде жилой дом, собственником которого являлась У., пострадал в результате весеннего паводка, в связи с чем был в установленном порядке признан непригодным для проживания. Лицам, проживавшим в указанном доме, вне очереди предоставили квартиры. Узнав об этом, У., которая в тот период постоянно проживала в другой местности, где была обеспечена жильем, прибыла в г. Ворошиловград и предъявила требование о предоставлении ей жилого помещения. В удовлетворении этого требования горисполкомом было правильно отказано, так как жилище, в котором У. фактически проживала, от стихийного бедствия не пострадало. При таких условиях внеочередное предоставление ей жилого помещения противоречило бы направленности комментируемой нормы.

Вопрос о том, кто должен вне очереди обеспечивать жилыми помещениями граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания, законодательством прямо не урегулирован. Законы Украинской ССР о местных Советах народных депутатов предоставляют соответствующему Совету право привлекать в необходимых случаях предприятия, учреждения и организации для борьбы со стихийными бедствиями и ликвидации их последствий. В связи с этим, исходя из размеров бедствия и потребности в жилье, внеочередное предоставление жилых помещений пострадавшим гражданам может производиться как за счет жилищного фонда местного Совета, так и за счет фонда предприятий, учреждений, организаций.

3. В подпункте 2 комментируемого пункта идет речь об обеспечении жилыми помещениями лиц, направленных в порядке распределения на работу в другую местность после окончания аспирантуры, клинической ординатуры, высших, средних специальных, профессионально-технических и других учебных заведений. Этот вопрос регулируется законодательством Союза ССР и ЖК УССР, а также настоящими Правилами.

Из числа указанных лиц наиболее многочисленную категорию составляют молодые специалисты, окончившие высшие и средние специальные учебные заведения. Предоставление им жилых помещений производится в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677 «О гарантиях и компенсациях при переезде на работу в другую местность» (СП СССР. 1981. № 21. Ст. 123), Жилищным кодексом Украинской ССР и Положением о распределении и использовании в

народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, утвержденным Гособразованием СССР, Госпланом СССР, Минюстом СССР по согласованию с ВЦСПС 1 августа 1988 года (Бюл. Государственного комитета СССР по народному образованию. 1988. № 12. С. 12—24).

Указанным постановлением Совета Министров СССР установлено, что работникам, которые направляются в порядке распределения на работу в другую местность, и членам их семей предприятия, учреждения, организации, а в случаях, предусмотренных действующим законодательством,— исполкомы местных Советов народных депутатов обязаны по приезде предоставить вне очереди жилое помещение. Положение о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений (абзацы 1 и 2 пункта 44), кроме того, содержит правило, согласно которому молодые специалисты должны обеспечиваться изолированным жилым помещением, на пользование которым с ними заключается договор найма. Место (комната для семейных) в общежитии, арендованное жилье являются временной мерой обеспечения молодого специалиста и членов его семьи жилой площадью.

Правом на внеочередное получение жилого помещения пользуются молодые специалисты, окончившие высшие и средние специальные учебные заведения с отрывом от производства и направленные на работу в порядке, установленном названным Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, при условии, что они работают по месту назначения. Поэтому на лиц, окончивших высшие и средние специальные учебные заведения, которым комиссией по персональному распределению молодых специалистов предоставлена возможность самостоятельного трудоустройства, на молодых специалистов, работающих не на том предприятии, в учреждении, организации, куда они были направлены, а также на тех, кто по каким-либо причинам временно не работает, это право не распространяется.

Министерства и ведомства, предприятия, учреждения и организации которых предоставляют работу лицам, получившим возможность самостоятельного трудоустройства, а также прошедшим службу на офицерских должностях в Вооруженных Силах СССР, по просьбе этих лиц вправе оформить направление на работу путем выдачи удостоверения установленного образца. При этом у указанных лиц возникают права и обязанности молодых специалистов.

Лица, оканчивающие высшие и средние специальные учебные заведения без отрыва от производства, в соответствии с пунктом 4 названного Положения, по их желанию, непосредственно после

окончания учебного заведения могут направляться на работу в порядке, установленном для лиц, обучавшихся с отрывом от производства. В этом случае на них распространяются все установленные для молодых специалистов льготы, в том числе и жилищные.

4. Как следует из содержания названного выше постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677, а также из статьи 46 ЖК УССР и подпункта 2 комментируемого пункта, льготы молодым специалистам и другим лицам, пользующимся с ними одинаковыми правами, предоставляются в связи с переездом на работу в другую местность. В частности, жилищная льгота связана с отсутствием у них в этой местности какого бы то ни было жилья.

Местность, то есть населенный пункт, считается другим не по отношению к тому, в котором расположено учебное заведение, а по отношению к месту постоянного жительства лица, направляемого на работу после окончания этого учебного заведения.

В связи с изложенным на лиц, направленных после окончания высших и средних специальных учебных заведений в населенный пункт по месту жительства, в котором они уже пользуются жилым помещением как наниматели в домах государственного или общественного жилищного фонда, члены жилищно-строительных кооперативов или собственники домов (частей домов, квартир) либо члены семей названных лиц, право на внеочередное получение жилого помещения не распространяется. То обстоятельство, что молодой специалист, прибыв в населенный пункт по месту жительства, не вселился в жилое помещение, право на которое за ним сохранялось в период учебы, также не порождает права на льготы. Не пользуются жилищными льготами и молодые специалисты, которым комиссией по персональному распределению молодых специалистов работа в том или ином населенном пункте была предоставлена с учетом наличия у них там жилья.

Молодые специалисты, получавшие стипендию за счет средств предприятия или организации, при распределении обычно направляются на те же предприятия и в организации, то есть по месту жительства, поэтому правом на льготы при обеспечении жильем они не пользуются. Из этого правила Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений (абзац 3 пункта 44) предусмотрено исключение для тех, кто до направления на учебу проживал в общежитии или на арендованной жилой площади. Арендованной считается площадь, занимаемая по договору поднайма либо найма, право пользования которой принадлежит другим лицам: соответственно нанимателям в домах государственного и общественного жилищного фонда или членам жилищно-

строительных кооперативов и собственникам индивидуальных жилых домов (квартир).

Не должны лишаться права на обеспечение жилым помещением в льготном порядке и другие молодые специалисты, из числа направленных на работу в населенный пункт, в котором они проживали до поступления на учебу, если в этом населенном пункте у них не было жилого помещения, право на которое за ними сохранялось в течение всего времени обучения. Это бывает, например, в случаях, когда до поступления на учебу гражданин проживал в общежитии.

Молодые специалисты, направленные в порядке распределения на работу в населенный пункт по месту проживания до поступления на учебу и вселившиеся в жилое помещение, право на которое за ними сохранялось, в случае нуждаемости в улучшении жилищных условий обеспечиваются жилыми помещениями на общих основаниях в порядке, установленном настоящими Правилами. Требование пункта 15 в части продолжительности времени постоянного проживания в данном населенном пункте, необходимой для принятия на квартирный учет, на них не распространяется, поскольку они являются постоянными жителями этого населенного пункта.

5. Говоря об обеспечении молодых специалистов изолированными жилыми помещениями, на пользование которыми заключается договор найма, закон имеет в виду предоставление им в бессрочное пользование жилого помещения в доме государственного либо общественного жилищного фонда, предназначенного для постоянного проживания. Обеспечив молодого специалиста комнатой в общежитии, в том числе в общежитии для семейных рабочих и служащих или в доме для малосемейных (когда этот дом используется для временного проживания малых семей и на него распространяется правовой режим общежития), администрация предприятия, учреждения, организации, а в соответствующих случаях — исполком местного Совета народных депутатов не освобождаются от обязанности по внеочередному предоставлению молодому специалисту жилого помещения для постоянного проживания. Сказанное касается в равной мере как семейных, так и одиноких молодых специалистов.

Жилое помещение, которым обеспечивается молодой специалист, должно отвечать установленным требованиям и размеру (пункты 51—53 Правил). Если в качестве временной меры улучшения жилищных условий молодому специалисту предоставлено жилое помещение, не соответствующее этим требованиям, или по размеру менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте, он не утрачивает право

на получение надлежащего жилого помещения во внеочередном порядке.

Молодые специалисты из числа педагогических, культурно-просветительных, медицинских и ветеринарных работников, направленные на работу в сельскую местность и имеющие право бесплатно пользоваться жилыми помещениями с отоплением и освещением (статья 70 ЖК УССР), обеспечиваются жилыми помещениями в установленном для молодых специалистов общем порядке. Кроме того, они обеспечиваются жильем путем найма для них помещений (квартир) у граждан. Наем помещений (квартир) у граждан производится непосредственно исполкомом сельского или поселкового Совета народных депутатов либо соответствующим учреждением или организацией и ими оплачивается. (См. Инструкцию о порядке обеспечения бесплатными квартирами с отоплением и освещением педагогических, медицинских, ветеринарных, культурно-просветительных работников и киномехаников, утвержденную 21 сентября 1988 года министерствами УССР: финансов, народного образования, здравоохранения, культуры и Госагропромом УССР по согласованию с Госпланом УССР и Укрсовпрофом).

На основании постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 9 января 1986 года № 40 «О мерах по дальнейшему развитию потребительской кооперации» (СП СССР. 1986. № 8. Ст. 45) молодые специалисты, направляемые на постоянную работу в организации и на предприятия потребительской кооперации, расположенные в сельской местности (при недостаточности собственного жилищного фонда), обеспечиваются жилыми помещениями, арендованными у граждан, с доплатой к ставкам квартирной платы за счет указанных организаций и предприятий.

6. В соответствии с упомянутым постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677, а также с учетом общей направленности установленных для молодых специалистов льгот жилые помещения им должны предоставляться по приезде вне очереди. При отсутствии возможности предоставления молодому специалисту жилого помещения сразу же по приезде на основании статьи 46 ЖК УССР (пункт 47 Правил) он включается в отдельный список лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений.

По Положению о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений (пункт 3) выпускник, закончивший полный курс обучения и защитивший дипломный проект (работу), сдавший государственный экзамен, считается молодым специалистом в течение трех лет со дня заключения им трудового договора с администрацией предприятия, учреждения, организации (для выпускников

медицинских высших учебных заведений исчисление этого срока начинается после окончания годичной специализации — интернатуры). Однако те, кто по не зависящим от них обстоятельствам в течение указанного срока работы на предприятии, в учреждении, организации жилое помещение не получили, не теряют право на внеочередное обеспечение жильем, если продолжают работать на том же предприятии, в учреждении, организации, куда они были направлены в порядке распределения. При этом не имеет значения, работает ли молодой специалист в той должности, на которую был назначен первоначально, или переведен на другую. Необходимо отметить, что в соответствии с Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений (пункт 45) за лицами, направленными в порядке распределения на работу в другую местность, жилое помещение по прежнему месту жительства сохраняется до предоставления им жилой площади на новом месте.

Лица из числа выпускников высших и средних специальных учебных заведений, перешедшие на другое предприятие, в учреждение, организацию (независимо от причин перехода), право на жилищные льготы утрачивают. Как исключение, сохраняют такое право молодые специалисты, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией в связи с избранием на выборную должность в комсомольском органе, расположенном в том же населенном пункте. Указанным молодым специалистам жилые помещения вне очереди предоставляются в исполкоме Совета народных депутатов или по месту работы. При этом следует иметь ввиду, что по сложившейся практике освобожденные выборные работники обеспечиваются жилыми помещениями на соответствующих предприятиях, в учреждениях, организациях (см. комментарии к пункту 10).

Молодой специалист, получивший однажды жилое помещение вне очереди, в дальнейшем, в том числе и в случаях, когда нуждаемость в улучшении жилищных условий повторно возникла в период указанных трех лет работы, обеспечивается жильем на общих основаниях в соответствии с настоящими Правилами.

На практике нередко возникает вопрос о возможности внеочередного предоставления жилых помещений работникам, не реализовавшим установленную для молодых специалистов жилищную льготу, в случаях перевода их на другое предприятие, в учреждение, организацию по приказу (распоряжению) вышестоящего органа. По общему правилу в таких случаях право на льготу не сохраняется. Однако, поскольку речь идет о переводе в пределах одной системы, до истечения трехлетнего срока работы министерство (ведомство) вправе перераспределить молодого

специалиста на другое предприятие, в учреждение, организацию с выдачей ему нового удостоверения о направлении на работу.

7. Согласно Положению о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений молодые специалисты обеспечиваются жилой площадью предприятием, учреждением, организацией, в которое они направлены при распределении. Исключение составляют молодые специалисты, направленные на работу в другую местность на предприятия, в учреждения и организации, не имеющие собственного жилищного фонда и не осуществляющие жилищного строительства, а также не принимающие долевого участия в таком строительстве. Эти молодые специалисты на основании пункта 23 постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 13 марта 1987 года № 325 «О мерах по коренному улучшению качества подготовки и использования специалистов с высшим образованием в народном хозяйстве» (СП СССР. 1987. № 23. Ст. 82) и пункта 47 названного Положения обеспечиваются жилой площадью исполкомами местных Советов народных депутатов по ходатайству соответствующего предприятия, учреждения, организации в порядке, предусмотренном постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677. Кроме того, в соответствии с Положением предприятия, учреждения и организации, а также исполкомы местных Советов народных депутатов при недостаточности собственного жилищного фонда или временном затруднении во внеочередном предоставлении жилого помещения могут арендовать у граждан жилые помещения для предоставления их выпускникам учебных заведений, прибывшим на работу по персональному распределению, с доплатой к установленным предельным ставкам квартирной платы (но не более 10 рублей в месяц на одного работника).

8. Положением о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений предусмотрена выдача молодым специалистам министерством (ведомством), в систему которого они направляются, удостоверений установленной формы, содержащих условия будущего трудового договора. В частности, в удостоверении имеется графа об обеспечении жилой площадью. Эта графа подлежит заполнению. Однако, поскольку министерство (ведомство) не вправе включать в удостоверение условия, ограничивающие права молодого специалиста по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством Союза ССР, и в случаях, когда в удостоверении сделана запись об обеспечении общежитием, молодой специалист имеет право на внеочередное получение жилого помещения, отвечающего рассмотренным выше определенным требованиям.

В тех случаях, когда это не противоречит законодательству, в удостоверении в части жилищного обеспечения может содержаться запись, исключающая предоставление молодому специалисту жилого помещения в льготном порядке. Такая запись, прежде всего, делается, когда молодого специалиста направляют в порядке распределения на работу в населенный пункт по месту проживания до поступления на учебу. Однако возможны случаи направления молодых специалистов по их просьбе (или с их согласия) без предоставления жилого помещения и в другую местность. Это, в частности, касается лиц, изъявивших желание работать в населенном пункте по месту жительства супруга, родителей или других родственников, на жилой площади которых они имеют возможность поселиться, либо в городе, в пригородной зоне которого они проживают, в связи с чем по условиям транспортного сообщения имеют возможность ежедневно приезжать на работу. В таких случаях в удостоверении о направлении на работу в графе об обеспечении жилой площадью указывается: «на общих основаниях». Лица, получившие такое удостоверение, установленными для молодых специалистов жилищными льготами не пользуются.

Если молодой специалист на работу в другую местность с обеспечением жилой площадью на общих основаниях был направлен при отсутствии его согласия, он вправе поставить вопрос перед министерством (ведомством) о внесении изменения в удостоверение либо о перераспределении на другое предприятие, в учреждение, организацию с обеспечением жильем в льготном порядке. При условии внесения в удостоверение соответствующих изменений молодой специалист приобретает право на жилищные льготы. Поскольку лица, окончившие высшие и средние специальные учебные заведения и работающие по месту назначения, пользуются правами и несут обязанности, вытекающие из статуса молодого специалиста, на протяжении трех лет, изменения в удостоверение о направлении на работу могут министерством (ведомством) вноситься лишь в течение этого срока. Изменения, внесенные после истечения указанного срока, не влекут за собой возникновение у гражданина права на внеочередное получение жилого помещения.

В удостоверении, выдаваемом молодому специалисту, наряду с графой о жилой площади имеется также графа, предусматривающая срок прибытия его на работу. Нередко молодые специалисты в нарушение установленного срока прибывают с опозданием, иногда со значительным. Если администрация несмотря на это принимает гражданина на работу, причем на условиях, установленных для молодых специалистов, что находит отражение в приказе о приеме на работу, она тем самым принимает на себя

и обязанность по обеспечению работника жилым помещением на льготных основаниях.

9. Большое практическое значение имеет вопрос о действии во времени норм законодательства, регулирующего вопросы обеспечения жильем молодых специалистов, в частности норм постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677 и Положения о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений. При решении этого вопроса следует иметь в виду, что с 1 сентября 1980 года и до принятия названного Положения действовало Положение о межреспубликанском, межведомственном и персональном распределении молодых специалистов, оканчивающих высшие и средние специальные учебные заведения, утвержденное Госпланом СССР, Минвузом СССР и Госкомтрудом СССР 22 июля 1980 года по согласованию с Минюстом СССР (Бюл. Министерства высшего и среднего специального образования СССР. 1980. № 10. С. 25—36). Последнее также предусматривало предоставление молодым специалистам изолированного жилого помещения, на пользование которым с ними заключается договор найма. Однако до 1 сентября 1980 года (до вступления этого Положения в силу) в Украинской ССР в отношении обеспечения жильем молодых специалистов действовало правило, содержавшееся в подпункте «к» пункта 26 Положения о порядке предоставления жилой площади в УССР 1974 года. По этому правилу молодым специалистам в первоочередном (а не во внеочередном) порядке предоставлялся тот вид жилой площади, который был предусмотрен удостоверением о направлении на работу. Дальнейшее обеспечение их жильем производилось согласно общей очереди. В связи с этим, если администрация предприятия, учреждения, организации в период действия изложенного правила предоставляла молодому специалисту, направленному на работу с условием обеспечения его общежитием, место в общежитии, этим она исчерпывала свои обязательства в отношении льготного обеспечения данного молодого специалиста жильем. Что касается лиц, прибывших на работу до вступления в силу названного Положения о межреспубликанском, межведомственном и персональном распределении молодых специалистов, но по не зависящим от них причинам не получивших предусмотренный удостоверением вид жилой площади, то на них распространялось это Положение, в связи с чем они имели право на обеспечение жилым помещением (квартирой, комнатой) в льготном порядке. Сказанное основывалось на общих правилах действия нормативных актов во времени, в соответствии с которыми нормативный акт распространяется на правоотношения, возникшие после вступления этого акта в силу (за исключением случаев, когда спе-

циально оговорен иной порядок), а также на правоотношения, возникшие ранее, но не оконченные до вступления его в силу. Поэтому на выпускников высших и средних специальных учебных заведений, прибывших на работу и получивших предусмотренный удостоверением вид жилой площади (в том числе и место в общежитии) до вступления в силу Положения о межреспубликанском, межведомственном и персональном распределении молодых специалистов, это Положение и действующее Положение о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, а также постановление Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года не распространяются.

10. В соответствии с Положением о распределении лиц, оканчивающих аспирантуру с отрывом от производства, утвержденным постановлением Государственного комитета Совета Министров СССР по науке и технике от 20 февраля 1970 года № 41 (Бюл. Министерства высшего и среднего специального образования СССР. 1970. № 9), все аспиранты, оканчивающие очную аспирантуру, подлежат персональному распределению и после окончания срока подготовки должны проработать не менее трех лет в высших учебных заведениях, научно-исследовательских учреждениях и в организациях согласно направлениям министерств и ведомств по назначению комиссии по персональному распределению.

В связи с этим на лиц, оканчивающих аспирантуру при вузах и научно-исследовательских учреждениях и направляемых в порядке распределения на работу в другую местность, распространяется правило подпункта 2 комментируемого пункта и постановление Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677. Эти лица и члены их семей также, как и молодые специалисты, имеют право на получение жилого помещения по приезде вне очереди. Обязанность по их жилищному обеспечению указанным Положением (пункт 25) возложена на министерства, ведомства, предприятия, учреждения, организации, в которые они направлены. Лица, окончившие аспирантуру, не могут обладать меньшим объемом жилищных прав, чем лица, окончившие высшие и средние специальные учебные заведения. Поэтому все сказанное выше в отношении требований, которые предъявляются к жилым помещениям, предоставляемым молодым специалистам, в равной мере относится и к жилым помещениям, предоставляемым лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность после окончания аспирантуры. В случае невозможности обеспечения их сразу по приезде жилым помещением, на которое заключается договор найма, они, независимо от предоставления им места в общежитии, включаются в список внеочередников.

Вопрос о праве лиц, окончивших аспирантуру, на предусмотренные законодательством жилищные льготы в случае истечения трехлетнего срока работы либо перехода на работу на другое предприятие, в учреждение, организацию и т. д. также решается применительно к вышеизложенному порядку, действующему в отношении молодых специалистов.

Положением об аспирантуре при высших учебных заведениях и научно-исследовательских учреждениях, утвержденным приказом Министра высшего и среднего специального образования СССР от 19 июня 1980 года № 700 (Бюл. нормат. актов министерств и ведомств СССР. 1981. № 10. С. 35—45), предусмотрена такая форма подготовки научных кадров как командирование в целевую аспирантуру. Специалисты, окончившие целевую аспирантуру, обязаны возвратиться в распоряжение направившего их научно-исследовательского учреждения, высшего учебного заведения, предприятия, организации, то есть по месту жительства. Вопрос об обеспечении этих лиц жилыми помещениями решается аналогично с вопросом об обеспечении жилыми помещениями молодых специалистов, получавших в период обучения в высшем или среднем специальном учебном заведении стипендию за счет предприятия, организации.

Необходимо также иметь в виду, что ранее на основании пункта 13 постановления Совета Министров УССР от 19 апреля 1977 года № 199 «О состоянии и мерах по улучшению подготовки и использования учебных и научно-педагогических кадров в республике» (СП УССР. 1977. № 5. Ст. 45) лица, окончившие аспирантуру, обеспечивались жилой площадью на одинаковых условиях с молодыми специалистами в соответствии с правилом подпункта «к» пункта 26 Положения 1974 года. Между тем, как уже отмечалось, это правило утратило свое значение со дня вступления в силу Положения о межреспубликанском, межведомственном и персональном распределении молодых специалистов, то есть с 1 сентября 1980 года. Поэтому, если лица, прибывшие на работу после окончания аспирантуры до указанной даты, жилым помещением, на которое заключается договор найма, не были обеспечены, вопрос о праве на получение такого помещения вне очереди решается также, как и в отношении молодых специалистов,— в зависимости от того, предоставление какого вида жилой площади предусматривалось удостоверением и был ли этот вид жилой площади предоставлен в период действия прежнего правила.

11. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 12 мая 1962 года № 441 «О мерах по дальнейшему улучшению подготовки и расстановки научных кадров» (СП СССР. 1962. № 7. Ст. 57) предусмотрено, что лица, зачисленные в качестве

стажеров-исследователей, по окончании срока стажировки направляются на работу в соответствии с установленным порядком распределения выпускников высших учебных заведений. Следовательно, на указанных лиц распространяется Положение о распределении и использовании в народном хозяйстве выпускников высших и средних специальных учебных заведений, в том числе и в части обеспечения жильем, а также правило подпункта 2 комментируемого пункта и постановление Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677.

12. Как уже указывалось, в подпункте 2 комментируемого пункта речь идет также о лицах, оканчивающих клиническую ординатуру. При решении вопросов, связанных с обеспечением жилыми помещениями этих лиц, наряду с постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677 и другими законодательными актами, имеющими общее значение, следует учитывать также акты, непосредственно регулирующие порядок распределения и направления указанных лиц на работу. К числу этих актов относятся постановление Совета Министров СССР от 24 августа 1972 года № 636 «О персональном распределении и направлении на работу врачей, оканчивающих клиническую ординатуру» (СП СССР. 1972. № 18. Ст. 89; 1981. № 21. Ст. 123) и Положение о клинической ординатуре, утвержденное приказом Министра здравоохранения СССР от 19 мая 1971 года № 362 с изменениями, внесенными приказом от 6 сентября 1972 года № 734.

В соответствии с указанным постановлением врачи, поступившие в клиническую ординатуру непосредственно после окончания медицинского высшего учебного заведения, подлежат после прохождения ординатуры персональному распределению и обязаны не менее двух лет проработать в медицинских учреждениях в соответствии с назначением министерства (ведомства). Врачи, принятые в клиническую ординатуру по направлению организаций здравоохранения и ведомств, после окончания обучения должны вернуться в распоряжение направившей их организации. Следовательно, право внеочередного получения жилых помещений распространяется на лиц, поступивших в клиническую ординатуру непосредственно после окончания учебного заведения, при условии направления их на работу в другую местность. Что касается врачей, принятых в ординатуру по направлениям министерств и ведомств, которые возвращаются в распоряжение направившей их организации, то есть, как правило, по месту жительства, то основания для предоставления им жилого помещения вне очереди отсутствуют.

Названным Положением о клинической ординатуре предусмотрен прием врачей в ординатуру также по конкурсу. После окон-

чания обучения эти врачи распределяются комиссией медицинского института или научно-исследовательского учреждения либо института усовершенствования врачей (в зависимости от того, где они проходили подготовку) в соответствии с планом распределения, утвержденным министерством здравоохранения по подчиненности института. О направлении на работу им выдается документ по форме, устанавливаемой соответствующим министерством здравоохранения. Указанные врачи, в случае направления их в порядке распределения на работу в другую местность, в настоящее время пользуются правом внеочередного получения жилых помещений. Согласно ранее действовавшему законодательству эти лица такого права не имели — в соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 24 августа 1972 года № 636 вне места прежней работы они направлялись только с их согласия. В связи с этим, а также учитывая, что постановлению Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677 не придана обратная сила, лица, окончившие клиническую ординатуру, пользуются правом внеочередного получения жилого помещения при условии, что направление их в порядке распределения на работу в другую местность имело место после 15 июля 1981 года. На это указывается в инструктивном письме Министерства здравоохранения УССР от 23 августа 1984 года № 14—01/02-49.

13. Вопрос об обеспечении жильем выпускников профессионально-технических учебных заведений регулируется законодательством Союза ССР, а также настоящими Правилами.

В соответствии с Положением о среднем профессионально-техническом училище, утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 22 февраля 1985 года № 177 (СП СССР. 1985. № 10. Ст. 41), выпускники таких училищ с дневной формой обучения обязаны проработать не менее двух лет на предприятиях (в объединениях, организациях), куда они направлены по распределению. Этим же Положением предусмотрено, что указанным лицам, направленным в порядке распределения на работу в другую местность (другой населенный пункт по существующему административно-территориальному делению), соответствующим предприятием (объединением, организацией) предоставляются вне очереди жилые помещения и другие льготы, предусмотренные постановлением Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677. О праве выпускников профессионально-технических училищ, направленных в порядке распределения на работу в другую местность, на получение жилого помещения по приезде вне очереди говорится также в Положении о распределении выпускников профессионально-технических учебных заведений, утвержденном приказом Госпрофобра СССР от 29 марта 1983 года № 40 по согласованию с Госпланом СССР, Государственным ко-

митетом СССР по труду и социальным вопросам, Министерством финансов СССР и ВЦСПС, с изменениями, внесенными приказом от 6 декабря 1983 года № 170 (Бюл. нормат. актов министерств и ведомств СССР. 1983. № 7. С. 43—47).

На основании упомянутого выше постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 9 января 1986 года № 40 лица, окончившие профессионально-технические училища, при направлении их на работу в организации и на предприятия потребительской кооперации, расположенные в сельской местности, могут обеспечиваться жилыми помещениями, арендованными у граждан, на условиях и в порядке, установленном указанным постановлением для молодых специалистов.

Вместе с тем необходимо отметить, что согласно названному Положению о распределении выпускников профессионально-технических учебных заведений лица, окончившие эти учебные заведения, направляются на работу, как правило, по месту жительства в объединения, на предприятия и в организации, на базе которых действуют учебные заведения, а также на участки, в бригады и на рабочие места, где они проходили производственную практику. Направление выпускников профессионально-технических учебных заведений на работу вне места их обучения и жительства может производиться только с их согласия, а тех, которые не достигли совершеннолетия,— с согласия их родителей. Поэтому практика направления лиц, окончивших профессионально-технические учебные заведения, на работу в другую местность широкого распространения не имеет. Обычно они используются на базовом предприятии (объединении) либо на других предприятиях (в объединениях) той же системы, расположенных в данном населенном пункте. При этом вопрос об обеспечении их жилыми помещениями решается на общих основаниях.

14. Правило подпункта 3 комментируемого пункта непосредственно основано на нормах, предусмотренных ЖК УССР, в связи с чем оно применяется с учетом содержания этих норм.

Согласно ЖК УССР (пункт 3 статьи 71 и статья 46) в случае временного отсутствия детей в связи с помещением их на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекуну (попечителю) жилое помещение за ними сохраняется в течение всего периода такого отсутствия при условии, что в жилом помещении, из которого они выбыли, остались проживать другие члены семьи. Если в указанном помещении не остались проживать члены их семьи и помещение предоставлено другим гражданам или вселение в него стало невозможным по иным причинам, то по окончании срока пребывания детей в государственном детском учреждении, возвращении их от родствен-

ников, опекуна (попечителя) им во внеочередном порядке предоставляется жилое помещение.

В данном случае закон регулирует вопрос о сохранении за временно отсутствующими гражданами жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда и о внеочередном предоставлении другого жилого помещения взамен помещения, занимаемого ими в домах этого фонда. Поэтому из числа лиц, возвратившихся после пребывания в государственном детском учреждении, от родственников или опекуна (попечителя), право на льготы по предусмотренному Кодексом основанию имеют лишь те, кто ранее проживал в домах государственного и общественного жилищного фонда. На граждан, проживавших в домах фонда жилищно-строительных кооперативов или в домах индивидуального жилищного фонда, статья 46 ЖК УССР и подпункт 3 пункта 46 Правил не распространяются.

Возврат лицам, о которых говорится в подпункте 3 комментируемого пункта, ранее занимаемого ими жилого помещения, кроме случаев предоставления этого помещения другим гражданам, бывает невозможен в связи со сносом жилого дома, в котором они проживали, переоборудованием его в нежилой и по иным причинам. При невозможности возврата указанным лицам прежнего жилого помещения обязанность по предоставлению им взамен этого помещения другого закон возлагает на исполком местного Совета народных депутатов по последнему постоянному месту жительства этих лиц. Поскольку какие-либо исключения не предусмотрены, есть основания считать, что обязанность по обеспечению жильем исполкомы местных Советов несут и в тех случаях, когда указанные лица ранее проживали в домах ведомственного жилищного фонда. Согласно разъяснению, содержащемуся в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства» (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1987. № 3. С. 8—15), в случае отказа в предоставлении жилого помещения может быть предъявлено соответствующее требование в суд.

Исходя из статьи 17 Гражданского кодекса УССР, последним постоянным местом жительства лиц, о которых идет речь, является населенный пункт, в котором они постоянно проживали до помещения их на воспитание в государственное детское учреждение, к родственникам или опекуну (попечителю). Кроме того, из закона следует, что право на внеочередное получение другого жилого помещения в этих случаях у граждан возникает лишь при невозможности возврата ранее занимаемого помещения. Естественно, что вопрос о возврате этого помещения может быть решен только исполкомом Совета народных депутатов того населенного пункта, в котором оно находится. В связи с этим указанные в

комментируемом пункте лица, не возвратившиеся на прежнее место жительства, а оставшиеся постоянно проживать в населенном пункте по месту расположения детского учреждения или проживания родственников (опекуна, попечителя), а также избравшие в качестве постоянного места жительства другой населенный пункт, правом на получение жилого помещения вне очереди в предусмотренном ЖК УССР порядке не пользуются.

Если лица, возвратившиеся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя), не достигли совершеннолетия, вопрос об обеспечении их жильем решается в соответствии со статьей 32 ЖК УССР (пункт 4 Правил).

15. Большое практическое значение имеет вопрос о том, должны ли лица, о которых идет речь, обратиться в исполком местного Совета народных депутатов для решения своего жилищного вопроса сразу же по возникновении права на льготу или могут сделать это в любое время.

В соответствии с пунктом 3 статьи 71 ЖК УССР другое жилое помещение указанным лицам предоставляется при условии, что вселение в ранее занимаемое жилое помещение невозможно. В свою очередь право на прежнее помещение (когда вселение в него возможно) на основании части 4 той же статьи за ними сохраняется в течение шести месяцев по окончании срока пребывания в государственном детском учреждении, возвращении от родственников или опекуна (попечителя). Следовательно, эти лица должны обратиться за решением своего жилищного вопроса до истечения указанного срока, кроме случаев пропуска его по уважительным причинам.

Другое жилое помещение, предоставляемое взамен ранее занимаемого лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя), должно отвечать требованиям и размеру, установленным пунктами 51—53 Правил. При этом исходя из состава семьи не исключается возможность предоставления им помещения меньшего размера и с меньшим количеством комнат по сравнению с прежним помещением. В то же время, если в связи со вступлением в брак и рождением детей количество членов семьи увеличилось, может быть предоставлено и большее жилое помещение.

Правило статьи 46 ЖК УССР, которому соответствует правило подпункта 3 комментируемого пункта, обратной силы не имеет, поэтому оно распространяется только на лиц, возвратившихся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя) после вступления указанного Кодекса в силу, то есть после 1 января 1984 года.

Вместе с тем, необходимо иметь в виду, что в соответствии с пунктом 3 статьи 289 Гражданского кодекса УССР, действовав-

шей до 1 января 1984 года, между лицами, возвращающимися из государственного детского учреждения, и исполкомами местных Советов народных депутатов существовали правоотношения по обеспечению указанных лиц жилыми помещениями. Однако порядок такого обеспечения законодательством четко не был урегулирован. Согласно же статье 46 ЖК УССР таким лицам жилые помещения предоставляются вне очереди. Поэтому, если лица, возвратившиеся из государственного детского учреждения до 1 января 1984 года и обратившиеся в исполком местного Совета народных депутатов, по не зависящим от них обстоятельствам жильем еще не обеспечены, в настоящее время они также имеют право на получение жилого помещения вне очереди. Такое решение данного вопроса не свидетельствует о придании статье 46 ЖК УССР обратной силы, так как в приведенном случае имеют место длящиеся правоотношения, начатые до 1 января 1984 года и продолжающиеся после этой даты. На основании части 2 статьи 2 Указа Президиума Верховного Совета УССР от 21 декабря 1983 года «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Украинской ССР» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1984. № 1. Ст. 2) осуществление прав и обязанностей в таких жилищных правоотношениях регулируется в соответствии с этим Кодексом.

16. Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1987 года № 872 «О мерах по коренному улучшению воспитания, обучения и материального обеспечения детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» (СП СССР. 1987. № 42. Ст. 137) для таких детей предусмотрены дополнительные льготы и, в частности, жилищные. Установлено, что дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей (а также дети, находившиеся под опекой или попечительством), по окончании пребывания в детском учреждении или обучения в среднем профессионально-техническом училище, высшем и среднем специальном учебном заведении либо по окончании срока службы в Вооруженных Силах СССР обеспечиваются вне очереди благоустроенным жильем.

На основании указанного постановления лицам, о которых в нем идет речь, жилые помещения во внеочередном порядке предоставляются независимо от того, к какому жилищному фонду относился дом, где они проживали, и были ли они обеспечены жильем. Таким образом, льгота распространяется не только на лиц, проживавших в домах государственного и общественного жилищного фонда, а и на тех, кто проживал в домах жилищно-строительных кооперативов и индивидуального жилищного фонда, а также на лиц, помещенных в детское учреждение (к опекуну) непосредственно из родильного дома.

В данном случае жилые помещения во внеочередном порядке предоставляются в населенном пункте, который дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, после окончания пребывания в детском учреждении или обучения в среднем профессионально-техническом училище, высшем и среднем специальном учебном заведении либо после окончания срока службы в Вооруженных Силах СССР избрали в качестве постоянного места жительства. Право на льготу может быть реализовано как на предприятии, в учреждении, организации (по месту работы), так и в исполкоме соответствующего Совета народных депутатов (по месту жительства).

Следует иметь ввиду, что постановление ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1987 года № 872 обратной силы не имеет, поэтому оно распространяется только на лиц, у которых нуждаемость в жилье в связи с обстоятельствами, названными в этом постановлении, возникла после его принятия. Споры по поводу предоставления жилых помещений в соответствии с указанным постановлением суду неподведомственны и рассматриваются в порядке, установленном пунктом 6 настоящих Правил.

17. Вопрос о предоставлении жилых помещений гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, регулируется законодательством Союза ССР, ЖК УССР и комментируемыми Правилами (подпункт 4 пункта 46).

В соответствии с Положением о порядке возмещения ущерба, причиненного гражданам незаконными действиями органов дознания, предварительного следствия, прокуратуры и суда, утвержденным Указом Президиума Верховного Совета СССР от 18 мая 1981 года (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1981. № 21. Ст. 241), гражданам, утратившим право пользования жилым помещением вследствие незаконного осуждения, при невозможности возврата этого помещения предоставляется в установленном порядке вне очереди в том же населенном пункте равноценное благоустроенное жилое помещение.

Обязанность по внеочередному предоставлению гражданам, о которых идет речь, жилого помещения закон возлагает на исполком местного Совета народных депутатов, предприятие, учреждение, организацию, в ведении которых находилось ранее занимаемое помещение, а при отсутствии у предприятия, учреждения, организации жилой площади — на исполком местного Совета народных депутатов по месту жительства этих граждан до осуждения.

Поскольку гражданам, незаконно осужденным и впоследствии реабилитированным, как и лицам, возвратившимся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя) жилое помещение предоставляется при невозмож-

ности возврата ранее занимаемого помещения, по изложенным выше основаниям эти граждане для решения своего жилищного вопроса также должны обратиться в течение шести месяцев, кроме случаев, когда они не могли этого сделать по уважительным причинам (болезнь и т. п.). Указанный срок исчисляется со дня выдачи соответствующими органами документа о реабилитации.

При невозможности возврата прежнего жилого помещения названным Положением предусматривается предоставление гражданину, незаконно осужденному и впоследствии реабилитированному, не просто другого помещения, отвечающего общим требованиям, а равноценного благоустроенного жилого помещения (с учетом действующих норм жилой площади и состава семьи). Поэтому в этих случаях, кроме требований, установленных пунктами 51—53 Правил, следует учитывать и другие требования, предъявляемые к жилым помещениям. Имеются ввиду те, которые содержатся в статье 113 ЖК УССР. В частности, если гражданин занимал отдельную квартиру, ему должна быть предоставлена такая квартира. Количество комнат и размер жилой площади также должны соответствовать тем, которые имелись в прежнем помещении. Вместе с тем, поскольку Положение ориентирует на соблюдение действующих норм жилой площади, и в этих случаях не может быть предоставлено жилое помещение с превышением установленного законом (статьи 48 и 113 ЖК УССР) предельного размера жилой площади 13,65 кв. м на одного человека (за исключением случаев, когда помещение составляет одну комнату или однокомнатную квартиру либо предназначено для лиц разного пола). Если гражданин, которому предоставляется жилое помещение, имеет право на дополнительную жилую площадь и фактически пользовался ею в помещении, занимаемом до осуждения, размер предоставляемой жилой площади определяется с учетом этого права.

Гражданин, незаконно осужденный и впоследствии реабилитированный, в случаях, когда требование о восстановлении его жилищных прав не удовлетворено или он не согласен с принятым решением (например, считает, что предоставляемое жилое помещение не является равноценным), на основании пункта 12 указанного Положения вправе обратиться в суд. Спор подлежит рассмотрению в порядке искового производства. Причем в этих случаях по выбору истца иск может быть заявлен как по месту его жительства, так и по месту нахождения ответчика.

Члены семей граждан, незаконно осужденных и реабилитированных посмертно, обеспечиваются жилыми помещениями в первоочередном порядке (см. комментарии к пункту 44).

18. Со вступлением в силу ЖК УССР правом внеочередного получения жилых помещений пользуются также лица, избранные

на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность (подпункт 5 комментируемого пункта).

Выборными являются должности в советских государственных органах и общественных организациях, замещаемые путем избрания.

Высшей формой общественно-политической организации является Коммунистическая партия Советского Союза, а наиболее массовой общественной организацией — профсоюзы. К числу общественных организаций относятся также ВЛКСМ, кооперативные организации (например, организации системы потребительской кооперации, колхозы), добровольные общества (ДОСААФ, общество «Знание», ВОИР и т. п.), творческие союзы (Союз писателей СССР, Союз журналистов СССР, Союз художников СССР и др.). Имеются и такие общественные организации как Всесоюзное агентство по авторским правам (ВААП), Агентство Печати «Новости» и т. д.

Порядок избрания на выборные должности определяется законодательством, а в органах общественных организаций — уставами соответствующих общественных организаций.

Так, в соответствии с Законами Украинской ССР о местных Советах народных депутатов на первой сессии вновь избранного Совета из числа его депутатов избираются председатель, заместитель председателя, секретарь и члены исполнительного комитета (исполкома) этого Совета. Принцип выборности судей закреплен в Конституции СССР и в Конституции Украинской ССР. Выборность руководящих профсоюзных органов предусмотрена Уставом профсоюзов и уставами отраслевых профсоюзов. На основании Примерного устава колхоза выборной является должность председателя колхоза.

На практике иногда допускаются ошибки при разграничении работников, избранных на выборные должности в советских государственных органах и в общественных организациях, от лиц, принимаемых на работу по конкурсу. Предоставление последним жилых помещений (в случаях, когда избрание по конкурсу связано с переездом в другую местность) производится не в соответствии с комментируемым пунктом, а на условиях, предусмотренных при объявлении конкурса (абзацы 2 и 3 пункта 49 Правил).

В соответствии со статьей 252^4 Кодекса законов о труде Украинской ССР (в редакции Указа Президиума Верховного Совета УССР от 27 мая 1988 года — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1988. № 23. Ст. 556) руководители предприятий, структурных единиц объединений, подразделений, а также мастера и бригадиры избираются на общем собрании (конференции) соответствующего трудового коллектива и утверждаются в установленном порядке. Причем на них распространены установленные статьей 118

названного Кодекса гарантии для рабочих и служащих, избранных на выборные должности. Поэтому в случаях, когда избрание граждан на перечисленные выше должности связано с переездом в другую местность, имеются основания для применения правила о внеочередном предоставлении жилых помещений, предусмотренного подпунктом 5 комментируемого пункта.

Как следует из этого правила, условием предоставления жилищных льгот лицам, избранным на выборную должность, является вызванная этим обстоятельством необходимость переезда на жительство в другую местность (в другой населенный пункт по существующему административно-территориальному делению). Между тем встречаются случаи, когда граждане, проживая в одном населенном пункте, а работая в другом, избираются на выборную должность в государственном органе или общественной организации, расположенных в населенном пункте по месту работы. В связи с этим возникает вопрос о наличии у них права на внеочередное получение жилого помещения.

Так, гражданка Х., проживая в г. Макеевке Донецкой области, работала на условиях трудового договора в одном из профсоюзных органов, расположенных в г. Донецке. В 1984 году она была избрана на штатную оплачиваемую должность в этом же органе. Поскольку в приведенном случае избрание на должность не повлекло за собой переезд в другую местность, отсутствуют основания для предоставления жилого помещения в льготном порядке.

Вопрос о том, на кого возлагается обязанность по предоставлению жилых помещений лицам, о которых говорится в подпункте 5 комментируемого пункта, ЖК УССР и Правилами непосредственно не урегулирован. Поэтому надо исходить из актов, регулирующих сходные правоотношения, в частности, из постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677. Поскольку у названных лиц нуждаемость в жилье возникает ввиду переезда в другую местность, а переезд в свою очередь связан с избранием на выборную должность, обязанность по предоставлению этим лицам жилых помещений должны нести прежде всего соответствующие предприятия, учреждения, организации и лишь при отсутствии у них жилой площади — исполкомы местных Советов народных депутатов.

В комментируемом пункте ничего не говорится о предоставлении жилого помещения на членов семей лиц, избранных на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность. Однако указанные лица не могут обладать меньшими правами, чем работники, которые переехали в связи с переводом их на работу в другую местность. Этим работникам на основании постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года

№ 677 и пункта 49 Правил предоставляется жилое помещение и на членов семьи. Поэтому лицам, избранным на выборную должность, жилое помещение на членов семьи также должно предоставляться. Имеются ввиду те члены семьи, которые проживали с указанными лицами по прежнему месту жительства и вместе с ними переехали в другую местность. Состав этих членов семьи может быть установлен на основании справки с прежнего места жительства. Что касается предоставления жилого помещения на жену (мужа) и детей в случаях, когда они проживали отдельно, то этот вопрос следует решать применительно к абзацу 2 пункта 55 Правил.

19. Перечень случаев внеочередного предоставления жилых помещений, приведенный в статье 46 ЖК УССР и в пункте 46 Правил, не является исчерпывающим. Законодательством Союза ССР и Украинской ССР могут быть предусмотрены и другие случаи. Некоторые из них рассмотрены выше. Остановимся на других случаях.

Так, постановлением Совета Министров СССР от 27 февраля 1970 года № 145 «О льготах и преимуществах для работников, высвобождаемых в связи с совершенствованием и удешевлением аппарата управления» (СП СССР. 1970. № 4. Ст. 30; 1973. № 10. Ст. 51) установлено, что названным работникам и их семьям при переводе на постоянную работу в другие районы жилая площадь предоставляется вне очереди. Позднее этот порядок был распространен на всех работников, высвобождаемых из аппарата управления в связи с осуществлением мероприятий по совершенствованию организации управления промышленностью и другими отраслями народного хозяйства, проводимых в соответствии с решениями Правительства СССР (постановление Совета Министров СССР от 3 сентября 1970 года № 726.— СП СССР. 1970. № 16. Ст. 127; 1973. № 10. Ст. 51).

Постановлением от 27 февраля 1970 года предоставление жилой площади переводимым работникам, о которых в нем идет речь, независимо от ее ведомственной принадлежности возложено на исполкомы местных Советов народных депутатов. Поэтому в этих случаях предварительное согласование с исполкомом вопроса об обеспечении жилыми помещениями в льготном порядке (как это предусмотрено в отношении других работников, которые переезжают в связи с переводом их в другую местность) не требуется.

В соответствии с законодательством Союза ССР правом на получение жилых помещений вне очереди пользуются военнослужащие, которым установлена инвалидность I группы, связанная с выполнением интернационального долга (Соц. законность. 1988. № 5. С. 43—44).

На основании постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677 и пункта 49 Правил возможно внеочередное предоставление жилых помещений гражданам, переехавшим в другую местность в связи с переводом их на работу или избранием по конкурсу, если эта льгота предусмотрена трудовым договором (при объявлении конкурса).

Предоставление жилых помещений вне очереди в случаях, не предусмотренных законодательством, не допускается.

47. Граждане, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений, включаются в отдельный список (приложение № 6). Решение о включении в этот список принимается соответственно исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом. Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета утверждается исполнительным комитетом местного Совета народных депутатов. О принятом решении сообщается заинтересованным лицам. Список граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, вывешивается для общего сведения.

Граждане исключаются из указанного списка, если они были включены в него необоснованно или утратили право внеочередного получения жилых помещений. Исключение из списка производится органами, вынесшими или утвердившими решение о включении гражданина в список. При рассмотрении этого вопроса на заседание соответствующих органов приглашаются заинтересованные лица.

Об исключении из списка граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований исключения.

1. Отдельный список граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений (список внеочередников), исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации ведут с 1 января 1984 года — со дня вступления в силу ЖК УССР, так как именно им (часть 3 статьи 46) было предусмотрено ведение такого списка. Форма списка приведена в приложении № 6 к Правилам.

Исходя из того, что законодательство ограничений не содержит, список внеочередников могут вести не только предприятия, учреждения, организации, осуществляющие квартирный учет, но и другие, в частности те, которые ведут контрольный список своих работников, состоящих на квартирном учете в исполкоме мест-

ного Совета народных депутатов данного населенного пункта. Если предприятие (учреждение, организация), не имеющее своего жилищного фонда, не только в настоящее время не осуществляет жилищное строительство и не принимает долевое участие в жилищном строительстве, но и не планирует делать это в будущем, а министерство (ведомство) не предусматривает выделение этому предприятию жилой площади, ведение им списка внеочередников является нецелесообразным.

Для включения в список внеочередников наличие прописки в данном населенном пункте, как это предусмотрено для взятия граждан на квартирный учет (пункт 15 Правил), не требуется, за исключением случаев включения в указанный список лиц, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания. Однако прибытие (возвращение, переезд) граждан в этот населенный пункт, а следовательно, и проживание в нем является необходимым. Поэтому лица, в паспортах которых отсутствует отметка о выписке с прежнего места жительства, не могут быть включены в указанный список.

2. О включении в список внеочередников гражданами подается соответствующее заявление, которое, кроме самого заявителя, подписывают совершеннолетние члены его семьи, желающие (и имеющие право) вместе с ним получить жилое помещение.

Возможность одновременного пребывания в списке внеочередников по месту жительства и по месту работы законодательство не предусматривает. Как следует из пункта 46 Правил и комментария к нему, в одних случаях обязанность по внеочередному предоставлению гражданам жилых помещений возлагается на исполком местного Совета народных депутатов, в других — на соответствующее предприятие, учреждение, организацию. Поэтому в зависимости от основания для получения жилого помещения в льготном порядке заявление о включении в список внеочередников подается в исполком по месту жительства заявителя или администрации предприятия, учреждения, организации по месту его работы. Вместе с тем гражданин, состоящий в списке внеочередников по месту работы, при условии проживания в данном населенном пункте не менее установленного срока и наличия прописки (например, в общежитии), может быть принят на квартирный учет в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства на общих основаниях.

Применительно к городам, имеющим районное деление, на практике нередко возникает вопрос, в исполком какого районного Совета народных депутатов должны обращаться по вопросу внеочередного получения жилого помещения молодые специалисты и приравненные к ним в отношении жилищных льгот лица и

лица, избранные на выборную должность (подпункты 2 и 5 пункта 46 Правил), если они до получения жилья в льготном порядке проживают, а иногда и прописаны в одном районе города, а работают на предприятии, в учреждении, организации, расположенном в другом районе. В таких случаях обязанность по внеочередному обеспечению жилым помещением возлагается на исполком того районного Совета, на территории которого находится соответствующее предприятие, учреждение, организация (школа, больница, народный суд и т. д.).

Если два молодых специалиста, являющиеся супругами, направлены в порядке распределения (с условием предоставления жилья) на разные предприятия, в учреждения, организации, расположенные в одном населенном пункте, каждый из них имеет самостоятельное право на включение в список внеочередников по месту своей работы и на получение жилого помещения на семью. Норма пункта 11 Правил, в соответствии с которой каждая семья может состоять на квартирном учете по месту работы одного из членов семьи (по их выбору), в данном случае неприменима. Во-первых, здесь речь идет о пребывании не на квартирном учете, а в списке внеочередников, во-вторых, обеспечение молодого специалиста жильем является одним из условий трудового договора. В случае предоставления жилого помещения на семью одному из супругов по месту его работы об этом должно быть сообщено предприятию, учреждению, организации по месту пребывания в списке внеочередников другого супруга.

В заявлении о включении в список внеочередников указываются фамилия, имя, отчество, год рождения заявителя и членов его семьи, место работы и должность заявителя, а также основание, дающее право на жилищную льготу. Работник, который принимает заявление, сверяет содержащиеся в нем сведения с паспортами граждан (или с заменяющими паспорта документами) и с документами, выданными органами записи актов гражданского состояния, и делает об этом на заявлении соответствующие отметки. В случаях обращения с заявлением о включении в список внеочередников в исполком Совета народных депутатов к заявлению прилагается справка с места работы заявителя. Кроме того, во всех случаях должен быть приложен документ, свидетельствующий о наличии у заявителя права на внеочередное получение жилого помещения. Для граждан, жилище которых в результате стихийного бедствия стало непригодным для проживания (подпункт 1 пункта 46 Правил), таким документом является утвержденный в установленном порядке акт. Лица, направленные в порядке распределения на работу в другую местность (подпункт 2 пункта 46 Правил), представляют копию удостове-

рения о направлении на работу и выписку из приказа о назначении на должность, а при включении в список внеочередников, который ведется в исполкоме местного Совета,— также ходатайство соответствующего предприятия, учреждения, организации. Лица, возвратившиеся из государственного детского учреждения, от родственников или опекуна (попечителя), и граждане, незаконно осужденные и впоследствии реабилитированные (подпункты 3 и 4 пункта 46 Правил), должны указать адрес, по которому было расположено ранее занимаемое ими жилое помещение, и приложить к заявлению документ, подтверждающий проживание в этом помещении. Таким документом может быть справка жилищно-эксплуатационной организации, в ведении которой указанное помещение находится, выписка из судебного решения о признании заявителя утратившим право на это помещение либо выписка из решения исполкома местного Совета о помещении лица в государственное детское учреждение и о заселении занимаемого им помещения и т. д. Если дом, в котором находилось ранее занимаемое гражданином жилое помещение, снесен или переоборудован в нежилой, представляется справка об этом, выданная соответствующим органом. Лицами, избранными на выборную должность, когда это связано с переездом в другую местность (подпункт 5 пункта 46 Правил), в случаях обращения по вопросу включения в список внеочередников, который ведется в исполкоме местного Совета, к заявлению прилагаются ходатайство соответствующей организации и выписка из трудовой книжки, а также справка с прежнего места жительства о сдаче жилого помещения либо о закреплении этого помещения в установленном законом порядке за оставшимися проживать в нем членами семьи.

Выше отмечалось, что граждане включаются в список внеочередников, как правило, независимо от наличия прописки в данном населенном пункте. Однако в тех случаях, когда гражданин прописан в этом населенном пункте (в общежитии, в нанятом жилом помещении и т. д.), им должна быть представлена справка с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2 к Правилам).

Другие документы при необходимости запрашиваются исполкомом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом общественной организации.

Ввиду того, что ведение отдельной книги для регистрации заявлений граждан о включении их в список внеочередников Правилами не предусмотрено и является нецелесообразным, эти заявления регистрируются в книге регистрации заявлений о принятии на квартирный учет.

3. Предварительное рассмотрение заявлений о включении в список внеочередников — в зависимости от того, обратился гражданин в исполком Совета народных депутатов или на предприятие, в учреждение, организацию по месту работы — производится общественной комиссией по жилищным вопросам при исполкоме либо комиссией по жилищно-бытовой работе профсоюзного комитета.

Решение о включении гражданина в список внеочередников принимается соответственно исполкомом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом общественной организации и профсоюзным комитетом. По представлении гражданином необходимых документов указанное решение должно быть вынесено в кратчайший срок. Если на рассмотрение названных органов вносится предложение об отказе во включении в список внеочередников, на заседание должен быть приглашен заявитель.

В решении исполкома местного Совета или в совместном решении администрации предприятия, учреждения, организации либо органа общественной организации и профсоюзного комитета, рассматривавших заявление гражданина о включении в список внеочередников, указываются дата и основание включения в этот список, а также состав семьи гражданина. В случае отказа во включении в список решение должно содержать причину отказа.

Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о включении гражданина в список внеочередников, который ведется по месту работы, утверждается исполнительным комитетом местного Совета, на территории которого находится соответствующее предприятие, учреждение, организация.

О принятом решении заинтересованным лицам сообщается в письменной форме с указанием даты включения в список или причины отказа в удовлетворении просьбы.

В список внеочередников, который ведется в исполкоме местного Совета, граждане считаются включенными со дня вынесения решения исполкома, а по месту работы — со дня вынесения совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации либо органа общественной организации и профсоюзного комитета, утвержденного исполкомом.

4. В списке внеочередников граждане располагаются в соответствии с датой решения о включении их в этот список. Предварительное занесение граждан, включаемых в указанный список, в книгу учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, не требуется.

Как указывалось в комментарии к пункту 46, молодые специалисты и некоторые другие из числа приравненных к ним в от-

ношении жилищных льгот лиц до 15 июля 1981 года пользовались правом на получение жилого помещения в первую очередь, в связи с чем состояли в списке первоочередников. Те из них, которые до 1 января 1984 года — до вступления Жилищного кодекса Украинской ССР в силу — жилое помещение не получили и сохранили право на льготу, в настоящее время подлежат включению в список внеочередников по дате пребывания в прежнем списке.

В случае включения в список внеочередников молодые специалисты (и приравненные к ним лица) исключаются из списка первоочередников, но с квартирного учета не снимаются, так как, во-первых, это не предусмотрено Правилами (пункт 26), во-вторых, явилось бы ущемлением прав членов их семей, состоящих вместе с ними на учете. Кроме того, при снятии с квартирного учета молодой специалист, если он по какой-либо причине утратит право на льготу, лишается возможности получить жилое помещение в порядке общей очереди исходя из прежней даты принятия его на учет.

Лица, о которых говорится в подпункте 2 пункта 46 Правил, если удостоверениями о направлении их на работу первоначально не предусматривалось обеспечение жильем, в случаях внесения в эти удостоверения необходимых изменений включаются в список внеочередников не со времени прибытия на работу, а со времени внесения изменений в удостоверение — по дате принятия соответствующими органами решения о включении в указанный список. Аналогичным образом решается вопрос о времени включения в этот список граждан, имевших право на внеочередное получение жилого помещения, однако обратившихся с заявлением о включении в список не сразу по прибытии на работу, а спустя некоторое время. Эти граждане включаются в указанный список после обращения — по дате принятия соответствующего решения.

Вывешивание списка внеочередников для всеобщего сведения является одним из проявлений принципа гласности при решении жилищных вопросов граждан.

5. Гражданину, состоящему в списке внеочередников, жилое помещение предоставляется на всех членов семьи, в установленном порядке включенных вместе с ним в этот список. Кроме того, нельзя не учитывать норму, содержащуюся в пункте 55 Правил, которая регулирует сходный вопрос — о членах семьи лица, состоящего на квартирном учете, на которых предоставляется жилое помещение. Исходя из этой нормы, на жену (мужа) и детей, проживающих отдельно, при определенных условиях жилое помещение может предоставляться независимо от пребывания вместе с заявителем в списке внеочередников, за исключением случаев, когда отдельно проживающий в данном населенном пун-

кте или в пригородной зоне супруг не нуждается в улучшении жилищных условий.

6. Граждане сохраняют право пребывания в списке внеочередников до получения жилого помещения, кроме случаев, когда они утрачивают право на льготу, в связи с чем подлежат исключению из этого списка, а также, если они были включены в него необоснованно.

Так, лица, указанные в подпункте 2 пункта 46 Правил, утрачивают право на внеочередное получение жилого помещения в случае прекращения трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, на которое они были направлены в порядке распределения (см. комментарии к пункту 46). При этом они подлежат исключению из списка внеочередников независимо от того, где они состояли в списке,— по месту работы или в исполкоме Совета народных депутатов по месту расположения предприятия, учреждения, организации. Что касается лиц, о которых говорится в подпунктах 1, 3 и 4 этого же пункта, которые пользуются правом внеочередного получения жилья именно в данном населенном пункте, то эти лица утрачивают право на льготу и исключаются из списка внеочередников в случае выезда на другое постоянное место жительства.

Граждане, не имевшие права на получение жилого помещения в льготном порядке, внесенные в список внеочередников в результате представления не соответствующих действительности сведений либо неправомерных действий должностных лиц, также подлежат исключению из списка.

Рассмотренные основания для исключения из списка внеочередников предусмотрены абзацем 2 комментируемого пункта. Кроме того, при решении вопроса о пребывании граждан в указанном списке возможно применение по аналогии положений пункта 26 Правил, предусматривающего случаи снятия с квартирного учета. Так, если в результате улучшения жилищных условий у гражданина отпали основания для получения жилого помещения, он применительно к подпункту 1 пункта 26 подлежит исключению из списка внеочередников. По этому основанию может быть исключен из указанного списка, например, молодой специалист, вступивший в жилищно-строительный кооператив и получивший в доме этого кооператива квартиру, отвечающую установленным требованиям и размеру.

Исключение гражданина из списка внеочередников производится органами, вынесшими или утвердившими решение о включении его в этот список. Вопрос об исключении из списка рассматривается с приглашением заинтересованных лиц. Об исключении из списка граждане в 15-дневный срок уведомляются в письменной форме с указанием оснований.

7. Решения об отказе во включении в список внеочередников и об исключении из этого списка обжалуются в порядке, установленном пунктом 6 настоящих Правил для обжалования решений по вопросам квартирного учета и предоставления жилых помещений.

48. Жилая площадь, построенная за счет капитальных вложений, специально выделенных в связи с вводом в действие новых производственных мощностей и объектов, с разрешения исполнительного комитета областного, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и совета профсоюзов может предоставляться вне очереди квалифицированным рабочим, инженерно-техническим работникам и другим специалистам данного предприятия, организации, а также работникам, приглашенным из других населенных пунктов.

1. На практике специальное выделение капитальных вложений на жилищное строительство имеет место как при строительстве новых предприятий, так и при расширении действующих. Целевой характер выделения капитальных вложений определяет порядок использования построенной за их счет жилой площади.

Как предусмотрено комментируемым пунктом, жилая площадь, построенная за счет капитальных вложений, специально выделенных в связи с вводом в действие новых производственных мощностей и объектов, в установленном этим пунктом порядке может использоваться для внеочередного обеспечения работников данного предприятия, а также работников, приглашенных из других населенных пунктов.

В данном случае под внеочередным обеспечением жилой площадью имеется в виду предоставление работникам предприятия, состоящим на квартирном учете, жилых помещений независимо от наступления очередности на их получение. При решении жилищных вопросов указанных работников определяющими являются не срок пребывания на квартирном учете и наличие у них права на льготы, а профессия и уровень деловой квалификации, а также необходимость в обеспечении соответствующими работниками вновь построенного цеха, филиала, объекта и т. п.

Если ввод в действие новых производственных мощностей и объектов невозможно обеспечить без привлечения дополнительного числа работников, приглашенных из других населенных пунктов, жилая площадь, построенная за счет специально выделенных капитальных вложений, может быть предоставлена и этим работникам, причем, независимо от пребывания их на квартирном учете либо в списке внеочередников. Необходимо также подчеркнуть, что в данном случае идет речь не о работниках, пере-

ехавших в связи с переводом их на работу в другую местность, которым жилые помещения предоставляются на условиях, предусмотренных трудовым договором (пункт 49 Правил), а именно о приглашенных работниках.

С целью предупреждения возможных нарушений установлено, что жилые помещения в предусмотренном настоящим пунктом порядке предоставляются только с разрешения исполкома областного, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и совета профсоюзов. Именно эти органы призваны объективно рассмотреть вопрос и при его решении учесть как интересы производства, так и интересы работников, состоящих на данном предприятии, в организации на квартирном учете.

Вопрос о даче разрешения на распределение жилой площади, построенной за счет капитальных вложений, специально выделенных в связи с вводом в действие новых производственных мощностей и объектов, в порядке, установленном комментируемым пунктом, рассматривается исполкомом областного, Киевского и Севастопольского городского Советов народных депутатов и советом профсоюзов по ходатайству администрации предприятия, организации и профсоюзного комитета. Решая этот вопрос, исполком и совет профсоюзов на основании данных, имеющихся в соответствующем учреждении банка и в плановых органах, прежде всего проверяют, имеет ли место строительство нового предприятия либо расширение действующего, действительно ли подлежащая распределению жилая площадь построена за счет специально выделенных капитальных вложений. Кроме того, проверяется наличие необходимости в использовании этой жилой площади для предоставления в предусмотренном настоящим пунктом порядке. В случаях, когда идет речь о внеочередном предоставлении жилых помещений квалифицированным рабочим, инженерно-техническим работникам и другим специалистам данного предприятия, организации, многие облисполкомы и облсовпрофы требуют представления выписки из приказа (приказов) о переводе указанных лиц во вновь построенный цех, филиал и т. п.

Поскольку предоставление жилых помещений в порядке, предусмотренном комментируемым пунктом, затрагивает интересы работников данного предприятия, организации, при решении вопроса о даче разрешения на его применение должно учитываться количество лиц, состоящих на этом предприятии, в организации на квартирном учете и в списке внеочередников, сроки пребывания их на учете и в указанном списке и т. п.

Содержание разрешения, о котором идет речь, зависит от конкретных обстоятельств и во многом определяется характером ходатайства администрации предприятия, организации и профсоюзного комитета. Например, если администрация и профсоюзный

комитет просят разрешить предоставить жилые помещения в предусмотренном комментируемым пунктом порядке ряду работников данного предприятия, организации согласно приложенному к ходатайству списку, в случае удовлетворения просьбы дается разрешение о предоставлении жилых помещений в указанном порядке конкретно этим работникам. Однако предприятие может поставить вопрос иначе — просить дать разрешение на приглашение из других населенных пунктов, скажем, двадцати высококвалифицированных рабочих определенных специальностей (токарей-расточников, слесарей-лекальщиков и др.) с последующим предоставлением им жилых помещений вне очереди. В этом случае разрешение может быть дано не на предоставление жилых помещений конкретным лицам, а в общей форме — в отношении работников тех или иных специальностей. Возможны и другие варианты.

То обстоятельство, что в соответствии с комментируемым пунктом в установленном в нем порядке жилая площадь предоставляется лишь с разрешения исполкома областного, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов и совета профсоюзов, означает, что эти органы вправе отказать в выдаче такого разрешения, если сочтут, что ходатайство администрации и профсоюзного комитета является недостаточно обоснованным, либо удовлетворить это ходатайство частично.

В большинстве случаев дается разрешение на заселение в установленном комментируемым пунктом порядке лишь части жилой площади, построенной за счет специально выделенных капитальных вложений. Другая часть используется для предоставления работникам данного предприятия в соответствии с требованиями настоящих Правил.

2. В тех случаях, когда жилая площадь в домах, построенных за счет специально выделенных капитальных вложений, предоставляется в установленном настоящим пунктом порядке, исполком местного Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, организация, при утверждении решения администрации и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений конкретным работникам наряду с проверкой соблюдения общих требований настоящих Правил осуществляет контроль за соответствием указанного решения разрешению исполкома областного Совета и совета профсоюзов.

49. Работникам, которые переехали в связи с переводом их на работу в другую местность, и членам их семей жилое помещение предоставляется на условиях, предусмотренных трудовым договором.

Лицам, имеющим ученую степень или ученое звание, ведущим творческим работникам, избранным по конкурсу на замещение вакантных должностей в высшем учебном заведении, научно-исследовательском учреждении, театре, концертной организации, на телевидении или радио, когда это связано с переездом в другую местность, и членам их семей жилое помещение предоставляется на условиях, предусмотренных при объявлении конкурса.

Льготные условия предоставления жилого помещения предусматриваются трудовым договором (при объявлении конкурса) на основании соответственно совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета и решения исполнительного комитета местного Совета народных депутатов.

1. Правило настоящего пункта применяется в случаях переезда (в связи с переводом или избранием по конкурсу) из одного в любой другой населенный пункт, в том числе и в тот, который расположен в пределах одного административного района, независимо от наличия автобусного или иного регулярного сообщения между этими пунктами. В данном случае населенный пункт считается другим не только по отношению к месту постоянного жительства работника, но и по отношению к месту его работы. Например, перевод работника, проживающего в г. Киеве и работающего в г. Бровары Киевской области, в г. Коростень Житомирской области должен рассматриваться как перевод в другую местность.

2. Порядок обеспечения жилыми помещениями, предусмотренный абзацем 1 комментируемого пункта, распространяется как на работников, переведенных на постоянную работу на другое предприятие, в учреждение, организацию (либо в структурное подразделение того же предприятия, учреждения, организации), расположенное в другом населенном пункте, так и на тех, кто переводится в другой населенный пункт вместе с предприятием.

В соответствии с законодательством о труде перевод из одного предприятия, учреждения, организации в другое, если они подчинены одному и тому же органу управления (например, министерству, ведомству, тресту и т. п.), осуществляется на основании приказа (распоряжения) этого органа. Переводом считается также перемещение работника из одного предприятия или учреждения в другое по согласованию между руководителями предприятий, учреждений, организаций как одной системы, так и различной ведомственной подчиненности, а также по решению соответствующих партийных, советских, профсоюзных и других органов.

Поскольку законодательство каких-либо исключений не содержит, для применения абзаца 1 комментируемого пункта вид перевода значения не имеет. Согласно статье 32 Кодекса законов о труде УССР перевод на постоянную работу в другую местность производится только с согласия работника. Возможен и перевод по инициативе, по просьбе работника. Наличие такой просьбы также не означает, что условиями трудового договора не может быть предусмотрено предоставление жилого помещения в льготном порядке, так как интересы работника и предприятия (учреждения, организации) могут совпадать. Например, у гражданина возникла необходимость переехать в данный населенный пункт по семейным обстоятельствам, а предприятию крайне необходим работник именно его специальности.

Постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 22 декабря 1987 года № 1457 «Об обеспечении эффективной занятости населения, совершенствовании системы трудоустройства и усилении социальных гарантий для трудящихся» (СП СССР. 1988. № 5. Ст. 13) порядок предоставления жилых помещений, о котором идет речь в абзаце 1 комментируемого пункта (в соответствии с условиями трудового договора), распространен на высвобождаемых работников, переехавших на новое место работы в другую местность в порядке планового перераспределения трудовых ресурсов.

Комментируемой нормой можно руководствоваться и в случаях решения вопроса об обеспечении жилыми помещениями руководителей, назначенных на работу в другую местность по приказу (распоряжению) вышестоящего органа, в частности, министерства или ведомства.

На приглашенных работников, поступивших на работу на предприятие, в учреждение, организацию, расположенные в другой местности, не в порядке перевода или планового перераспределения трудовых ресурсов и не в связи с назначением их на должность вышестоящим органом, норма абзаца 1 пункта 49 настоящих Правил не распространяется.

3. Наряду с общими правилами приема и перевода на работу существует особый порядок замещения по конкурсу определенных должностей в высших учебных заведениях, научно-исследовательских учреждениях, театрах, концертных организациях, на телевидении и радио. В этих случаях решение коллегиального органа (например, ученого совета) об избрании на должность одного из участников конкурса обязательно для администрации. Порядок проведения конкурсов регулируется законодательством, а также актами, издаваемыми Государственным комитетом СССР по народному образованию и Министерством культуры СССР.

В соответствии с абзацем 2 настоящего пункта некоторым лицам, избираемым по конкурсу, когда это связано с переездом в другую местность, жилые помещения предоставляются на условиях, предусмотренных при объявлении конкурса.

К числу указанных лиц относятся работники высших учебных заведений и научно-исследовательских учреждений, которым присуждена ученая степень доктора или кандидата наук, либо присвоено ученое звание ассистента, доцента, профессора (в вузах), младшего научного сотрудника, старшего научного сотрудника, профессора (в научно-исследовательских учреждениях). Наличие ученой степени подтверждается дипломом, а ученого звания — аттестатом установленного образца.

В театрах, концертных организациях, на телевидении и радио комментируемое правило распространяется не на всех работников, избираемых по конкурсу, а только на ведущих творческих работников, в частности, на тех, кому присвоено почетное звание (народный артист СССР, народный артист или заслуженный артист республики и т. д.), на победителей международных и всесоюзных конкурсов и др.

4. Как следует из комментируемого пункта, для получения жилого помещения на условиях, предусмотренных трудовым договором или при объявлении конкурса, обязательным является переезд работника на постоянное жительство в населенный пункт по месту расположения соответствующего предприятия, учреждения, организации. Между тем встречаются нередкие случаи, когда переведенные работники, имея возможность (в связи с незначительным расстоянием между населенными пунктами и наличием регулярного транспортного сообщения между ними) ежедневно приезжать на работу, фактически не переезжают на жительство в другую местность. В таких случаях рассматриваемое правило не применяется.

5. Трудовым договором (при объявлении конкурса) может быть предусмотрено предоставление гражданину, который в связи с переводом его на работу или избранием по конкурсу переехал в другую местность, льгот в отношении порядка и сроков получения жилого помещения и, наоборот,— может быть указано, что льготы не предоставляются. Если трудовым договором (при объявлении конкурса) условия обеспечения жильем не были оговорены, жилое помещение работнику предоставляется в соответствии с настоящими Правилами на общих основаниях. Исключение составляют лишь работники, высвобождаемые в связи с совершенствованием и удешевлением аппарата управления, которые, в случаях перевода их на постоянную работу в другие районы на основании соответствующих решений Совета Министров

СССР имеют право на получение жилых помещений вне очереди (см. комментарии к пункту 46).

Сказанное не означает, что трудовой договор или условия, предусмотренные при объявлении конкурса, могут содержать положения, выходящие за рамки закона. Такие положения являются невыполнимыми. К их числу, в частности, относится обещание предоставления жилого помещения с превышением установленного размера (например, трех комнат на семью из двух человек).

Вместе с тем условия трудового договора (условия, предусмотренные при объявлении конкурса), ограничивающие жилищные права работника и членов его семьи по сравнению с условиями, предусмотренными законодательством, также недействительны. Так, когда идет речь об обеспечении жилым помещением в общем порядке, нельзя лишить работника права на первоочередное получение жилого помещения, если он таким правом пользуется (в связи с болезнью, участием в Великой Отечественной войне и т. д.). Ограничением прав работника является и условие о предоставлении ему жилого помещения, не отвечающего требованиям и размеру, установленным пунктами 51—53 Правил (например, двухкомнатной квартиры на семью из четырех человек, в числе которых имеются разнополые дети старше 9 лет).

Льготы в отношении порядка и сроков обеспечения жилым помещением могут заключаться в предоставлении жилого помещения без принятия работника на квартирный учет — вне очереди либо в течение определенного срока (скажем, в течение года, после сдачи строящегося жилого дома в эксплуатацию и т. д.) или в первую очередь.

Как уже указывалось, внеочередное предоставление жилого помещения предполагает обеспечение им по приезде. При невозможности обеспечения работника по приезде (из-за отсутствия жилой площади либо в связи с тем, что другие работники, пользующиеся такой же льготой, еще не реализовали свое право) вновь прибывший работник включается в список внеочередников.

В тех случаях, когда трудовым договором (при объявлении конкурса) предусмотрено предоставление работнику жилого помещения в первую очередь, этот работник принимается на квартирный учет и включается в список первоочередников (см. комментарий к пунктам 15 и 23).

Если лица, о которых говорится в комментируемом пункте, в случаях, когда условиями трудового договора (при объявлении конкурса) было предусмотрено предоставление им жилых помещений в льготном порядке, по не зависящим от них обстоятельствам своевременно льготу не реализовали, они сохраняют на нее

право при условии, что продолжают работать на том же предприятии, в учреждении, организации (на которое были переведены или в котором были избраны по конкурсу). При этом не имеет значения, занимают ли эти лица должность, на которую были первоначально назначены (избраны по конкурсу), либо перемещены на другую (в том числе и не подлежащую замещению по конкурсу).

6. По общему правилу (статья 24 Кодекса законов о труде УССР) трудовой договор заключается в устной форме. Соблюдение письменной формы обязательно лишь при организованном наборе рабочих и служащих и при заключении трудового договора о работе в районах Крайнего Севера и в местностях, приравненных к ним. Кроме того, независимо от формы трудового договора при его заключении (в том числе и с лицами, избираемыми по конкурсу) предприятие, учреждение, организацию представляет администрация. Между тем администрация правом самостоятельного распределения жилых помещений не пользуется, а решает эти вопросы совместно с профсоюзным комитетом. Поэтому администрация (орган общественной организации) не может без предварительного согласования с профсоюзным комитетом предусматривать трудовым договором (при объявлении конкурса) предоставление жилого помещения в льготном порядке. Помимо этого, если бы администрация (орган общественной организации) предусматривала указанные условия самостоятельно, впоследствии, при решении вопроса о предоставлении работнику жилого помещения на этих условиях, между ней и профсоюзным комитетом могли бы возникнуть разногласия.

В связи с этим абзацем 3 комментируемого пункта установлено, что льготные условия предоставления работникам, о которых идет речь в этом пункте, жилого помещения предусматриваются трудовым договором (при объявлении конкурса) на основании совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета. Если же предприятие, учреждение, организация своим жилищным фондом не располагает (имеется в виду предоставление жилого помещения за счет фонда местного Совета народных депутатов), указанные условия предусматриваются на основании решения исполкома соответствующего Совета. В этих случаях совместное решение администрации и профсоюзного комитета не требуется.

Предложение о предоставлении гражданину, которого предполагается принять на работу по переводу, жилого помещения в льготном порядке профсоюзному комитету вносит администрация (орган общественной организации). Это предложение должно быть надлежащим образом обосновано (отсутствие в данном на-

селенном пункте соответствующих специалистов, наличие у переводимого работника большого опыта работы по специальности, организаторских способностей и т. д.). Исполкому местного Совета указанное предложение вносится в форме ходатайства, подписанного руководителем предприятия, учреждения, организации.

В связи с тем, что при объявлении конкурса вопрос об обеспечении жильем конкретного лица еще не может решаться, этот вопрос рассматривается лишь в принципе, исходя из необходимости привлечения к участию в конкурсе иногородних граждан. При этом обязательно учитывается мнение ученого совета или художественного совета.

В совместном решении администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, а в соответствующих случаях в решении исполкома местного Совета народных депутатов следует указывать, на каких именно льготных условиях предусматривается предоставление жилого помещения переводимому работнику либо лицу, которое будет избрано по конкурсу.

7. Работникам, которые переехали в связи с переводом их на работу в другую местность, и лицам, избранным по конкурсу, о которых говорится в абзаце 2 комментируемого пункта, жилое помещение предоставляется также на членов семьи. В тех случаях, когда обеспечение жильем осуществляется на общих основаниях, в связи с чем гражданин принимается на квартирный учет, состав членов семьи, на которых предоставляется жилое помещение, определяется согласно пункту 55 Правил. При обеспечении жильем по приезде вне очереди и т. п. жилое помещение предоставляется на тех членов семьи, которые проживали с работником (лицом, избранным по конкурсу) по прежнему месту жительства и вместе с ним переехали в другую местность. Состав этих членов семьи может быть установлен на основании справки с прежнего места жительства. Вопрос о предоставлении жилого помещения на жену (мужа) и детей, если они проживали отдельно, решается применительно к абзацу 2 пункта 55 Правил.

8. Для принятия решения о предоставлении жилого помещения в льготном порядке лицам, о которых говорится в комментируемом пункте, требуется заявление этих лиц, подписанное ими, а также совершеннолетними членами семьи, на которых они просят предоставить жилую площадь. Кроме того, требуются: выписка из совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, а в соответствующих случаях из решения исполкома местного Совета народных депутатов, которое является основанием для предоставления указанным лицам жилого поме-

щения в льготном порядке; справка с прежнего места жительства о составе семьи и о сдаче жилого помещения либо о закреплении его за оставшимися проживать в нем членами семьи; выписка из трудовой книжки и копия приказа (распоряжения) о приеме на работу. Другие документы при необходимости запрашиваются исполкомом местного Совета народных депутатов или администрацией предприятия, учреждения, организации.

9. Правило абзаца 1 комментируемого пункта соответствует абзацу 2 пункта 3 постановления Совета Министров СССР от 15 июля 1981 года № 677. С принятием этого постановления подпункт «и» пункта 26 Положения 1974 года, в соответствии с которым работникам, переведенным в установленном порядке на работу в другую местность (кроме переведенных по их просьбе), жилые помещения предоставлялись в первую очередь, фактически утратил свое значение. Однако указанные работники, не получившие жилое помещение до 15 июля 1981 года, сохраняют право на льготу.

На практике имели место отдельные случаи исключения после 15 июля 1981 года из списка первоочередников переведенных работников, получивших до этой даты жилое помещение менее уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте и сохранивших право пребывания на квартирном учете. Такое решение вопроса противоречит как прежнему Положению, так и действующим Правилам. В связи с этим указанные работники подлежат восстановлению в списке первоочередников до получения ими жилого помещения, отвечающего установленным требованиям и размеру (пункты 51—53 Правил).

Что касается нормы, содержащейся в абзаце 2 комментируемого пункта, то она действует только с 1 января 1985 года — со дня вступления в силу настоящих Правил. Ранее лица, избранные по конкурсу, в том числе и в случаях, когда это было связано с переездом в другую местность, льготами в отношении обеспечения жилыми помещениями не пользовались. Поскольку указанная норма обратной силы не имеет, лицам, избранным по конкурсу до 1 января 1985 года, жилые помещения предоставляются на общих основаниях.

50. Преимуществом в сроках получения жилых помещений по месту работы в пределах очередности календарного года принятия на квартирный учет пользуются состоящие в общей очереди работники, не менее 15 лет добросовестно проработавшие на одном предприятии, в учреждении, организации, передовики и новаторы производства. Таким же преимуществом при предоставлении жилых помещений по месту работы и по месту жительства пользуются лучшие народные дружинники.

1. В соответствии с Правилами (абзац 1 пункта 39 и пункт 50) преимуществом в сроках получения жилых помещений пользуются граждане, состоящие в общей очереди. Это преимущество заключается в том, что указанным гражданам жилые помещения предоставляются раньше, чем другим гражданам, принятым на квартирный учет в одном с ними календарном году.

Как следует из комментируемого пункта, из числа граждан, пользующихся таким преимуществом, одним оно предоставляется только по месту работы, другим — по месту работы и по месту жительства. Наряду с гражданами, состоящими на квартирном учете по месту работы, преимуществом в сроках получения жилых помещений пользуются также граждане, состоящие на учете в исполкоме Совета народных депутатов, в случаях, когда в соответствии с пунктом 41 Правил они обеспечиваются жильем согласно контрольному списку за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации.

2. Преимуществом в сроках получения жилого помещения по месту работы пользуются работники, не менее 15 лет проработавшие именно на том предприятии, в учреждении, организации, где они состоят на квартирном учете. Это право за ними сохраняется и в случае перехода на пенсию.

Встречаются случаи, когда на предприятии, в учреждении, организации есть несколько работников, имеющих право на предусмотренное комментируемым пунктом преимущество, которые состоят на квартирном учете с одного календарного года. В этих случаях возникает вопрос, в какой последовательности предоставлять указанным работникам жилые помещения — с соблюдением очередности (исходя из даты принятия решения о взятии их на квартирный учет) либо в зависимости от времени возникновения права на льготу (то есть от того, кто из них раньше проработал установленный 15-летний срок). Поскольку этот вопрос Правилами не урегулирован, он решается в каждом конкретном случае органами, предоставляющими жилые помещения, а именно — администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом с участием трудового коллектива.

3. В соответствии с комментируемым пунктом преимущество, о котором идет речь, предоставляется не только исходя из продолжительности стажа работы, но и при условии добросовестного отношения работника к труду. Лицам, нарушающим трудовую дисциплину, систематически не выполняющим норм выработки и т. д., в праве на эту льготу должно быть отказано.

4. Преимуществом в сроках получения жилого помещения по месту работы пользуются также передовики и новаторы произ-

водства. Право на данную льготу у них возникает независимо от продолжительности срока работы.

К числу передовиков относятся ударники коммунистического труда, лица, награжденные за самоотверженный высокопроизводительный труд орденами и медалями Союза ССР, нагрудными значками или почетными грамотами, победители конкурсов «Лучший по профессии» и др. В частности, Положением о нагрудном значке «Отличник социалистического соревнования Украинской ССР», утвержденным постановлением Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 30 июня 1958 года № 839 (СП УССР. 1958. № 7. Ст. 128), предусмотрено предоставление награжденным преимущества при получении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда.

Новаторами производства являются передовые работники, творчески относящиеся к исполнению своих трудовых функций, вносящие новое, прогрессивное в организацию труда и технологию производства, усовершенствующие и создающие новую технику и тем самым способствующие росту производительности труда, повышению качества продукции и снижению ее себестоимости.

5. Для предоставления преимущества в сроках получения жилого помещения по месту работы не имеет значения, был ли работник принят на квартирный учет на льготных или на общих основаниях. Не играет также роли, имелось у него право на эту льготу при взятии на квартирный учет либо оно возникло позднее, в том числе и непосредственно перед получением жилого помещения.

Правило комментируемого пункта касается прежде всего работников непроизводственных отраслей народного хозяйства, которые правом на первоочередное получение жилых помещений в связи с длительностью времени добросовестной работы не пользуются. Одновременно указанное правило распространяется и на работающих на предприятиях и в организациях сферы производства (см. комментарии к пункту 44), что дает возможность работнику этой сферы воспользоваться преимущественным правом в тех случаях, когда он проработал на предприятии либо в организации менее 20 лет, в связи с чем право на первоочередное получение жилого помещения у него не наступило.

Решение о предоставлении работникам, не менее 15 лет добросовестно проработавшим на данном предприятии, в учреждении, организации, передовикам и новаторам производства преимущества в сроках получения жилья в пределах календарного года принятия их на квартирный учет принимают органы, предоставляющие жилые помещения. Они могут принять такое решение как по собственной инициативе, так и по предложению трудового коллектива либо по представлению партийных, комсомольских и

других общественных организаций, а также руководства отделений, цехов и других структурных подразделений.

6. Правом на преимущество в сроках получения жилых помещений как по месту работы, так и по месту жительства пользуются лучшие народные дружинники, активно участвующие в работе по укреплению общественного порядка, в борьбе с нарушениями правил социалистического общежития и другими антиобщественными явлениями. Это право им предоставлено постановлением ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 мая 1974 года № 379 «О дальнейшем совершенствовании деятельности добровольных народных дружин по охране общественного порядка» (пункт 8) и утвержденным этим постановлением Примерным положением о добровольных народных дружинах по охране общественного порядка (СП СССР. 1974. № 12. Ст. 67), а также Положением о добровольных народных дружинах по охране общественного порядка в Украинской ССР, утвержденным постановлением ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 28 мая 1974 года № 292 (СП УССР. 1974. № 6. Ст. 38).

Основанием для предоставления преимущества в сроках получения жилого помещения наиболее отличившимся народным дружинникам служат мотивированные ходатайства штабов (командиров) дружин, согласованные с районным, городским штабом народных дружин. При этом учитываются количество и продолжительность выхода дружинника на дежурство, конкретные результаты его работы по борьбе с правонарушениями, а также трудовые показатели и личное поведение.

51. Жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания, должно быть благоустроенным применительно к условиям данного населенного пункта, отвечать установленным санитарным и техническим требованиям.

1. Под жилым помещением, предоставляемым гражданам для проживания, о котором говорится в комментируемом пункте, имеется в виду как отдельная квартира, так и изолированная комната (комнаты) в коммунальной квартире. В некоторых случаях, предусмотренных настоящими Правилами, обязательным является предоставление отдельной квартиры (см. комментарии к пункту 2). С учетом пола, возраста и состояния здоровья членов семьи законодательством установлены для граждан также дополнительные гарантии при предоставлении жилых помещений в отношении поэтажного расположения этих помещений, количества комнат и т. д. (пункт 52 Правил). При улучшении жилищных условий инвалидов с детства жилые помещения им должны предоставляться с учетом необходимости приближения места житель-

ства к месту работы и лечебно-профилактическому учреждению (см. постановление ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 27 марта 1986 года № 400 «О мерах по дальнейшему улучшению условий жизни инвалидов с детства» — СП СССР. 1986. № 18. Ст. 93), а ветеранов войны и труда, одиноких и престарелых граждан — с учетом их просьб о приближении жилья к месту жительства родных и близких (см. постановление Совета Министров СССР и ВЦСПС от 12 мая 1988 года № 621 «О дополнительных мерах по улучшению условий жизни ветеранов войны и труда» — СП СССР. 1988. № 21. Ст. 60).

Семье в том составе, в котором она состоит на квартирном учете либо в списке внеочередников, предоставляется одно жилое помещение. Однако, в связи с тем что по действующим строительным нормам максимальный размер жилой площади пятикомнатной квартиры составляет 60—65 кв. м, иногда возникают трудности с обеспечением жилыми помещениями больших семей. В таких случаях, с согласия совершеннолетних членов семьи, состоящих на квартирном учете, как исключение, допускается предоставление двух или более квартир соответственно с выдачей ордера на каждую квартиру. Если же члены семьи от раздельного получения жилых помещений отказываются или оно является невозможным из-за наличия в семье несовершеннолетних, то на основании решения исполкома местного Совета при условии соблюдения строительных норм может быть произведено переоборудование двух или более квартир в одну. Многодетным семьям, когда есть такая возможность, предоставляют жилые дома (особняки), по размеру жилой площади соответствующие числу членов семьи. В отдельных случаях для больших многодетных семей такие жилые дома строят специально.

2. Для нормальной жизнедеятельности человека (отдых, сон, питание, личная гигиена и т. п.) необходимо, чтобы жилое помещение не только имело жилую площадь соответствующего размера, но и отвечало определенным качественным требованиям. В наибольшей степени этим требованиям отвечает отдельная благоустроенная квартира. Как уже указывалось в комментарии к пункту 2, в настоящее время жилые дома практически заселяются по принципу — отдельная квартира на семью. В соответствии с частью 3 статьи 50 ЖК УССР (абзац 2 пункта 52 Правил), как правило, заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами не допускается.

До вступления в силу Основ жилищное законодательство не предусматривало требований, которым должно соответствовать жилое помещение, предоставляемое гражданам для проживания

в порядке улучшения жилищных условий. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о здравоохранении (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1969. № 52. Ст. 466) и Закон Украинской ССР о здравоохранении от 15 июля 1971 года (Ведомости Верхов. Совета УССР. Приложение к № 29 от 23 июля 1971 года) лишь содержат правило о недопустимости заселения помещений, не отвечающих санитарным требованиям. В результате этого на практике при распределении жилья возникали определенные трудности. Имели место случаи предоставления помещений, непригодных для проживания. Вместе с тем, иногда граждане предъявляли необоснованные требования в отношении качества предоставляемых им жилых помещений.

Основы жилищного законодательства (статья 23), ЖК УССР (статья 50) и Правила (пункты 51 и 52) устраняют указанный пробел в законодательстве. При этом необходимо отметить, что по сравнению с Основами ЖК УССР и Правила предусматривают более высокие требования к жилым помещениям, предоставляемым гражданам в порядке улучшения жилищных условий.

Соответствие жилого помещения санитарным и техническим требованиям, уровню благоустроенности и установленным размерам жилой площади — самостоятельные понятия. Санитарные и технические требования предусматривают условия, при которых возможно проживание человека без вреда для его здоровья. Благоустроенность определяется наличием в жилом помещении коммунальных удобств (водопровода, канализации, центрального отопления, газоснабжения и т. д.). Таким образом, помещение может отвечать санитарным и техническим требованиям, но быть неблагоустроенным, и наоборот.

3. В настоящее время в стране сооружаются только благоустроенные жилые дома. Одновременно при производстве капитального ремонта обеспечивается повышение уровня благоустройства домов старой застройки.

Вместе с тем необходимо иметь в виду, что уровень благоустройства в разных населенных пунктах и местностях неодинаков. Поэтому закон вопрос о благоустроенности предоставляемого жилого помещения связывает с конкретными условиями данного населенного пункта.

Соответствие жилого помещения уровню благоустроенности, достигнутому в данном населенном пункте, определяется исходя из наличия коммунальных удобств в домах государственного и общественного жилищного фонда, то есть тех, в которых жилые помещения предоставляются в соответствии с настоящими Правилами (см. пункт 15 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами

жилищного законодательства»). Данные об уровне благоустроенности домов государственного и общественного жилищного фонда имеются в жилищных и статистических органах.

На практике благоустроенным считается жилое помещение, оборудованное всеми коммунальными удобствами, имеющимися в большинстве (более 50 процентов) жилых домов государственного и общественного жилищного фонда в данном населенном пункте. Так, если горячее водоснабжение имеется лишь в 20 процентов указанных жилых домов, жилое помещение, в котором отсутствует такой вид благоустройства, применительно к условиям этого населенного пункта является благоустроенным.

Квартиры в жилых домах, построенных по типовым проектам, начиная с 1958 года (см. комментарии к пункту 52), относятся к числу благоустроенных независимо от их планировки. То обстоятельство, что в проектах некоторых серий указанных домов предусматривались кухни и ванные комнаты уменьшенного размера с установкой в них полуванн либо душевых кабин вместо ванн, не является основанием для того, чтобы считать жилые помещения в этих домах неблагоустроенными.

4. В соответствии с комментируемым пунктом предоставляемое жилое помещение должно также отвечать установленным санитарным и техническим требованиям. Впредь до установления этих требований в специальном законодательном акте следует исходить из действующих строительных норм и правил, утвержденных Госстроем СССР. Ими запрещено располагать жилые помещения в подвальных и цокольных этажах, установлено, что высота жилых помещений от пола до потолка должна быть не менее 2,5 м и что жилым комнатам положено иметь непосредственное естественное освещение (а не второй свет). Предусмотрен и ряд других требований.

5. Жилое помещение, предоставляемое гражданину, состоящему на квартирном учете либо в списке внеочередников, необязательно должно находиться во вновь построенном доме. Может быть предоставлено и освободившееся жилое помещение, если оно отвечает установленным требованиям (см. комментарии к пункту 43). Следует лишь отметить, что в таких помещениях (до предоставления их другим гражданам) должен быть произведен необходимый ремонт.

Предоставление гражданам жилых помещений, не отвечающих установленным требованиям, не допускается, кроме случаев предоставления их в порядке временного улучшения жилищных условий (пункт 54 Правил). Категорически запрещается заселение освобождающихся помещений в ветхих домах, не подлежащих ремонту, в бараках и других неприспособленных для жилья

строениях, в жилых домах, жильцы которых были отселены в связи с тем, что эти дома подлежат сносу, капитальному ремонту и т. п.

6. На практике нередко возникает вопрос об использовании освобождающихся жилых помещений, которые отвечают установленным санитарным и техническим требованиям, то есть являются пригодными для проживания, но не обладают уровнем благоустройства, характерным для данного населенного пункта. Наряду с предоставлением таких помещений гражданам в порядке временного улучшения жилищных условий, о чем уже говорилось выше, они могут использоваться для предоставления лицам, выселяемым по предусмотренным законом основаниям из домов предприятий и организаций важнейших отраслей народного хозяйства, а также из служебных жилых помещений и общежитий с обеспечением другим жилым помещением (часть 1 статьи 114, статья 125 и часть 3 статьи 132 ЖК УССР). Кроме того, неблагоустроенные применительно к условиям данного населенного пункта дома могут включаться в состав маневренного (отселенческого) жилищного фонда, предназначенного для отселения граждан на период проведения капитального ремонта.

Иногда граждане просят предоставить им пригодное для проживания жилое помещение (отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям), не имеющее благоустройства, характерного для данного населенного пункта. Эти просьбы мотивируются по-разному: желанием жить в определенной части города, вблизи от работы, места жительства престарелых родителей либо учебы детей и т. д. С учетом конкретных обстоятельств такие просьбы могут удовлетворяться.

52. При предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов, а также лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Не допускается также заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более семьями или двумя и более одинокими лицами, за исключением случая, предусмотренного абзацем шестым пункта 67 настоящих Правил.

Престарелым, а по заключению лечебно-профилактического учреждения также соответствующим категориям инвалидов и больных по их просьбе жилые помещения предоставляются на нижних этажах или в домах с лифтами. Порядок выдачи указанных заключений устанавливается Министерством здравоохранения УССР.

1. Кроме изложенных в комментарии к пункту 51 общих требований, которые предъявляются к предоставляемым гражданам жилым помещениям, Основами жилищного законодательства, ЖК УССР и настоящими Правилами установлен также ряд дополнительных требований, направленных на наиболее полное обеспечение интересов граждан.

В соответствии с частью 2 статьи 23 Основ (часть 2 статьи 50 ЖК УССР) при предоставлении жилых помещений не допускается заселение одной комнаты лицами разного пола старше 9 лет, кроме супругов. Правилами (абзац 1 комментируемого пункта) дополнительно установлено запрещение в отношении заселения одной комнаты лицами, страдающими тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи.

Запрещение заселения одной комнаты лицами разного пола означает, в частности, что семье, в состав которой входят родители и дети разного пола старше 9 лет, должно быть предоставлено жилое помещение (квартира), состоящее не менее чем из трех комнат. Это правило распространяется на случаи, когда оба ребенка достигли девятилетнего возраста. Поэтому семье, состоящей из родителей и детей разного пола, из которых лишь один ребенок старше указанного возраста, может быть предоставлена и двухкомнатная квартира (при условии соблюдения требования абзаца 1 пункта 53 Правил в отношении минимального размера жилой площади на одного человека). Семье, состоящей из двух лиц разного пола, не являющихся супругами (например, матери и сына старше девяти лет), следует предоставить жилое помещение из двух комнат (двухкомнатную квартиру).

Наличие у гражданина тяжелой формы хронического заболевания, в связи с чем он не может проживать в одной комнате с членами своей семьи, устанавливается в порядке, предусмотренном приказом Министерства здравоохранения УССР от 8 февраля 1985 года № 52 с изменениями, внесенными приказом от 25 мая 1985 года № 322 (см. комментарии к пунктам 13 и 18).

Для предоставления жилого помещения с количеством комнат, обеспечивающим проживание больного в отдельной от семьи комнате, не имеет значения, страдал ли гражданин хроническим заболеванием, в связи с которым он не может проживать в одной комнате с членами своей семьи, уже при взятии на квартирный учет или заболел им позднее. В обоих случаях реализация права на льготу зависит лишь от того, имеется ли у гражданина указанное заболевание на момент получения жилого помещения.

Обязательное предоставление семье, в которой есть лицо, страдающее тяжелой формой хронического заболеванния, из-за чего это лицо не может проживать в одной комнате с членами

своей семьи, жилого помещения, имеющего изолированную комнату, Правила не предусматривают. Не содержит такого требования и упомянутый приказ Министерства здравоохранения УССР. Поэтому такой семье может быть предоставлено и жилое помещение, состоящее из двух или более смежных неизолированных комнат. Тем не менее при прочих равных условиях семьям, в составе которых имеются указанные лица, должны предоставляться квартиры (жилые помещения) с изолированными комнатами (комнатой).

2. Правило, содержащееся в абзаце 2 комментируемого пункта, направлено на выполнение задачи по обеспечению каждой семьи отдельной квартирой. Установленный им поквартирный принцип заселения жилых помещений распространяется на жилые дома, сооруженные по типовым проектам, начиная с 1958 года, в соответствии с требованиями постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 31 июля 1957 года № 931 «О развитии жилищного строительства в СССР» (СП СССР. 1957. № 9. Ст. 102). Этим постановлением было положено начало массовому строительству жилых домов с экономичными благоустроенными квартирами, рассчитанными на одну семью. Как предусмотрено пунктом 52 Правил, в этих домах не допускается заселение квартир не только двумя и более семьями, но также двумя и более одинокими лицами. Нельзя в них вселять также семью и одинокое лицо.

Применение указанного правила является обязательным как в случаях первоначального предоставления квартир в указанных домах, так и при повторном их заселении, если свободными являются не отдельные комнаты, а квартира в целом.

Согласно статье 63 ЖК УССР предметом договора найма в домах государственного и общественного жилищного фонда является отдельная квартира или другое изолированное жилое помещение, состоящее из одной или нескольких комнат. Причем какого-либо исключения в отношении квартир, рассчитанных на одну семью, в построенных по типовым проектам домах не установлено. В связи с этим раздел жилого помещения между членами семьи (статья 104 ЖК УССР) возможен и в указанных квартирах. В результате такого раздела квартира, в соответствии с требованиями законодательства первоначально заселенная одной семьей, может превратиться в коммунальную (общую).

Порядок предоставления изолированного жилого помещения, освободившегося в квартире, в которой проживает два и более нанимателя (в коммунальной квартире), установлен статьей 54 ЖК УССР и пунктом 67 Правил. Этот порядок является общим и распространяется также на жилые помещения, освобождающиеся в квартирах, построенных для одной семьи. Если в соответ-

ствии с этим порядком, излагаемым в комментарии к пункту 67, освободившееся изолированное жилое помещение (комната, комнаты) не может быть передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам. Таким образом, как исключение, в квартиру, построенную для одной семьи, дополнительно может быть вселена вторая семья либо одинокое лицо.

Имеют место случаи, когда престарелые одинокие граждане просят предоставить им комнаты в квартире, построенной для семьи. Наиболее часто это бывает при отселении из домов, подлежащих сносу, переоборудованию в нежилые и т. п. При этом указанные граждане ссылаются на то, что им трудно жить в отдельной квартире, в которой они не могут рассчитывать на помощь соседей, а также на сложившиеся в результате многолетнего совместного проживания дружеские связи и др. С учетом конкретных обстоятельств такие просьбы должны удовлетворяться, так как правило, запрещающее заселение квартиры, построенной для одной семьи, двумя и более одинокими лицами, является одной из дополнительных гарантий обеспечения интересов граждан и не может применяться им во вред, ограничивать свободу выбора.

3. Вопрос о предоставлении жилого помещения на нижних этажах или в домах с лифтами решается с учетом возраста и состояния здоровья граждан в соответствии с их просьбами.

К престарелым, о которых говорится в настоящем пункте, относятся лица, имеющие право на получение пенсии по старости на общих условиях: мужчины, достигшие 60 лет, женщины — 55 лет.

Право инвалидов (независимо от группы инвалидности) и больных на получение жилого помещения на нижнем этаже или в доме, оборудованном лифтом, устанавливается врачебно-консультационной комиссией (ВКК) соответствующего лечебно-профилактического учреждения в порядке, предусмотренном названным выше приказом Министерства здравоохранения УССР. Наличие этого права подтверждается медицинским заключением, выдаваемым по установленной форме.

Применение правила комментируемого пункта не зависит от того, кто подавал заявление о взятии на квартирный учет,— непосредственно лицо, нуждающееся в силу возраста или состояния здоровья в проживании на нижних этажах либо в доме с лифтом, или кто-нибудь из членов семьи, в составе которой это лицо принято на учет.

Следует иметь в виду, что согласно настоящему пункту указанным в нем лицам жилые помещения на нижних этажах или в домах с лифтами предоставляются по их просьбе. Следователь-

но, правило этого пункта нельзя толковать в том смысле, что этим лицам по их желанию или при отсутствии возражений с их стороны не могут предоставляться жилые помещения на верхних этажах, в том числе и в домах, не оборудованных лифтами.

53. Жилое помещение предоставляется гражданам в пределах 13,65 квадратного метра жилой площади на одного человека, но не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

Жилое помещение может быть предоставлено с превышением указанного выше максимального размера, если оно составляет одну комнату (однокомнатную квартиру), либо в случаях, указанных в абзаце первом пункта 52 и абзацах первом и втором пункта 67 настоящих Правил.

Уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью в населенном пункте определяется и периодически пересматривается исполнительными комитетами областных, Киевского и Севастопольского городских Советов народных депутатов совместно с советами профсоюзов исходя из данных статистической отчетности.

1. Комментируемым пунктом предусмотрен максимальный (предельный) размер жилой площади на одного человека — 13,65 кв. м и минимальный — не менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте.

2. Максимальный размер предоставляемых жилых помещений соответствует установленной в Украинской ССР норме жилой площади на одного человека (статья 47 ЖК УССР). Предельное количество комнат, предоставляемых семье, законодательством не предусмотрено. Поэтому при соблюдении указанного максимального размера жилой площади не исключается возможность предоставления жилого помещения с количеством комнат, соответствующим числу членов семьи.

Предоставление жилого помещения в размерах выше максимального возможно при выделении комнаты или однокомнатной квартиры. Этим устраняется препятствие для предоставления однокомнатных квартир одиноким гражданам и в тех случаях, когда жилая площадь этих квартир превышает 13,65 кв. м. Превышение предельного размера жилой площади на одного человека также допускается, если оно вызвано необходимостью обеспечения раздельного проживания лиц разного пола старше 9 лет, кроме супругов, а также лиц, страдающих тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в одной комнате с членами своей семьи (абзац 1 пункта 52 Правил).

Если в квартире, в которой проживает два или более нанимателя (в коммунальной квартире), освободилось неизолированное жилое помещение, на основании части 1 статьи 54 ЖК УССР и абзаца 1 пункта 67 Правил это помещение, независимо от его размера, предоставляется нанимателю смежного помещения. В результате этого не исключается возможность образования у указанного нанимателя излишней жилой площади (см. комментарии к пункту 67).

В соответствии с частью 2 статьи 54 ЖК УССР и абзацем 2 пункта 67 Правил при предоставлении освободившегося в коммунальной квартире изолированного жилого помещения нанимателю, проживающему в этой же квартире, общий размер жилой площади не должен превышать 13,65 кв. м на одного человека, кроме случаев, когда указанный наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь (см. комментарии к пункту 67). Если размер освободившейся изолированной комнаты меньше уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте, эта комната передается нанимателю по его просьбе, независимо от размера занимаемого этим нанимателем жилого помещения. Таким образом, в этих случаях сумма площадей занимаемого и предоставляемого жилых помещений может превысить установленный максимальный размер жилой площади.

3. Предоставление жилого помещения ниже минимального размера (то есть менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте) не допускается, в том числе и по соглашению между гражданином и органами, предоставляющими жилье, так как такие соглашения явно ущемляют и ограничивают права граждан. Исключение составляют отдельные случаи, когда жилое помещение ниже минимального размера гражданину предоставляется в порядке временного улучшения жилищных условий в соответствии с пунктом 54 Правил.

Абзацем 3 комментируемого пункта предусмотрено, что уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью в населенном пункте определяется соответствующими облисполкомами, Киевским и Севастопольским горисполкомами совместно с советами профсоюзов исходя из данных статистической отчетности. Это означает, что названные органы, принимая за основу статистические данные, вправе вносить в них необходимые коррективы, например исключать из общего количества жилой площади площадь ветхих домов, не подлежащих ремонту, бараков и других неприспособленных для жилья строений, площадь помещений, расположенных в цокольных и мансардных этажах, и т. п. В настоящее время в населенных пунктах республики уровень сред-

ней обеспеченности граждан жилой площадью составляет от 6 до 9 кв. м на человека.

Указанный уровень не является постоянной величиной. По мере осуществления нового жилищного строительства и увеличения в связи с этим жилищного фонда он периодически пересматривается. Вместе с тем необходимо иметь в виду, что ежегодно часть жилой площади в силу разных причин (по ветхости и малоценности, в связи с застройкой и реконструкцией городов и т. д.) выбывает из состава жилищного фонда, и ее необходимо возмещать за счет строительства новых жилых домов. Это не может не сдерживать рост уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью.

4. Как свидетельствуют приведенные выше цифры, в населенных пунктах Украинской ССР уровень средней обеспеченности граждан жилой площадью значительно ниже 13,65 кв. м, в результате чего существует определенный разрыв между максимальным и минимальным размерами жилой площади, предоставляемой на одного человека. Поэтому, естественно, возникает вопрос, в каких случаях следует предоставлять жилое помещение исходя из уровня средней обеспеченности, а в каких — выше этого уровня или по максимальному размеру. Решение этого вопроса прежде всего зависит от возможностей, имеющихся у исполкома местного Совета народных депутатов, предприятия, учреждения, организации, которые предоставляют жилые помещения. На практике в большинстве случаев предоставление гражданам жилых помещений производится в размерах, значительно превышающих уровень средней обеспеченности, определенный для данного населенного пункта.

Нередко граждане, имеющие равное количество членов семьи, настаивают на предоставлении им жилого помещения большего размера в связи с тем, что они раньше были взяты на квартирный учет (включены в список внеочередников). Между тем для определения размера предоставляемого жилого помещения указанное обстоятельство значения не имеет. Вопрос о том, какое жилое помещение из числа подлежащих распределению предоставить данной семье, решается с учетом конкретных условий органами, предоставляющими жилые помещения.

По нашему мнению, при равных условиях преимущество в получении жилого помещения большего размера (в пределах установленного максимального размера жилой площади) должно оказываться семьям, в составе которых есть лица, имеющие право пользования дополнительной жилой площадью, или беременные женщины, а также гражданам, названным в пункте 14 комментируемых Правил, которые принимаются на квартирный учет на льготных основаниях. Указанное преимущество может оказывать-

ся и другим гражданам с учетом наличия у них иных заслуживающих внимания обстоятельств.

5. Как указывалось в комментариях к пункту 34, в настоящее время планирование жилищного строительства и технико-экономическая оценка его производятся исходя из показателя стоимости одного квадратного метра общей площади жилых домов. Однако размер предоставляемых гражданам жилых помещений попрежнему определяется по **жилой**, а не общей площади квартир (комнат).

К жилой площади относятся жилые комнаты и открытые переходы (так называемые «карманы») из одной комнаты в другую и кухню, а также ниши высотой не менее 1,8 метра. Встроенные шкафы, ниши, оборудованные дверьми, и помещения, которые отделены от жилой комнаты перегородкой с дверьми и служат гардеробной или кладовкой, в жилую площадь не включаются.

В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 10 февраля 1985 года № 136 «О порядке государственного учета жилищного фонда»(СП СССР. 1985. № 8. Ст. 27) исполнительная учетно-техническая документация на законченный строительством жилой дом, составляемая организациями технической инвентаризации, включается в состав документации, предъявляемой заказчиком (застройщиком) государственной приемочной комиссии. Эта норма направлена на предупреждение ошибок в определении размера жилой площади. С принятием указанного постановления распределение жилых помещений в сдаваемых в эксплуатацию жилых домах производится исходя из фактических размеров этих помещений согласно документам технической инвентаризации.

6. Граждане, получившие жилое помещение установленного размера и соответствующее требованиям пункта 51 и абзаца 1 пункта 52 Правил, исключаются из числа лиц, состоящих на квартирном учете (в списке внеочередников). Это делается на основании решения о предоставлении жилого помещения и подписи лица, получившего ордер, на корешке ордера. В случаях предоставления гражданам жилых помещений в порядке временного улучшения их жилищных условий (пункт 54 настоящих Правил) в решении о предоставлении жилого помещения предусматривается сохранение за гражданином права пребывания на квартирном учете (в списке внеочередников).

54. В отдельных случаях по просьбе граждан, состоящих на квартирном учете (в первую очередь тех, у которых наступила очередность на получение жилых помещений), и граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, в порядке временного улучшения жилищных условий им может

быть предоставлено жилое помещение, не соответствующее требованиям, предусмотренным пунктом 51 и абзацем первым пункта 52 настоящих Правил, или по размеру менее уровня средней обеспеченности граждан жилой площадью в данном населенном пункте с сохранением соответственно права пребывания на учете и в списках первоочередников или в списке внеочередников.

1. Норма, содержащаяся в настоящем пункте, применяется лишь в отдельных случаях, когда граждане остро нуждаются в улучшении жилищных условий, а возможность предоставления им жилого помещения, соответствующего установленным требованиям и размеру, отсутствует. По смыслу этой нормы в порядке временного улучшения жилищных условий жилое помещение гражданину может быть предоставлено только один раз. Повторное предоставление жилого помещения в таком же порядке противоречит ее направленности.

Так, гражданин О. с женой и ребенком состоял на квартирном учете по месту работы. Из-за отсутствия жилого помещения требуемого размера ему предоставили однокомнатную квартиру с сохранением за ним права пребывания на квартирном учете. Вскоре в связи с рождением второго ребенка состав семьи О. увеличился до четырех человек. При следующем распределении жилья решением администрации предприятия и профсоюзного комитета ему опять была предоставлена квартира (на этот раз двухкомнатная), по размеру жилой площади ниже уровня средней обеспеченности граждан в данном населенном пункте. Исполком местного Совета не утвердил это решение, правильно указав на то, что повторное предоставление О. жилого помещения в порядке временного улучшения жилищных условий без снятия с квартирного учета ущемляет интересы других работников предприятия, нуждающихся в жилье.

2. В соответствии с комментируемой нормой жилое помещение, не отвечающее требованиям, предусмотренным пунктом 51 и абзацем первым пункта 52 Правил, или по размеру менее уровня средней обеспеченности жилой площадью гражданину может быть предоставлено при наличии его просьбы об этом. Просьба должна быть выражена в форме заявления, подписанного этим гражданином и членами его семьи, имеющими самостоятельное право на получение жилого помещения и состоящими вместе с ним на квартирном учете либо в списке внеочередников. При этом за гражданином сохраняется право пребывания соответственно на учете или в указанном списке. Граждане, пользующиеся правом на получение жилого помещения в первую очередь, сохраняют также право пребывания в списке первоочередников. На практике в отношении этой категории граждан иногда допуска-

ются ошибки. Например, лица, проживающие в ветхих домах, не подлежащих ремонту, исключаются из льготного списка по мотиву, что жилое помещение, предоставленное им в порядке временного улучшения жилищных условий, расположено в доме, который соответствует санитарным и техническим требованиям. Такие действия являются незаконными, поскольку комментируемым пунктом предусмотрено сохранение права на льготы за всеми категориями первоочередников без каких-либо исключений.

3. Лицам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, в связи с чем они не могут проживать в коммунальных квартирах, хотя бы и в порядке временного улучшения жилищных условий, не должны предоставляться жилые помещения в таких квартирах, так как это ущемляет интересы проживающих в них граждан. Освобождающиеся жилые помещения в ветхих домах, не подлежащих ремонту, в бараках и других неприспособленных для жилья строениях, в жилых домах, предназначенных к сносу, капитальному ремонту и т. д., вообще не подлежат заселению, поэтому они не могут предоставляться также и в соответствии с настоящим пунктом.

4. Комментируемая норма в основном распространяется на граждан, у которых наступила очередность на получение жилья. Именно при таком ее применении соблюдается предусмотренное пунктом 38 Правил общее условие об очередности предоставления жилых помещений. В связи с этим, а также учитывая, что в соответствии с указанной нормой жилье гражданам предоставляется в порядке временного улучшения жилищных условий, при следующем распределении жилой площади надлежащее жилое помещение должно быть им предоставлено раньше всех других граждан.

Если же жилое помещение, не соответствующее установленным требованиям или размеру, было предоставлено гражданину, у которого очередность не наступила (комментируемый пункт полностью такую возможность не исключает), предоставление ему надлежащего жилого помещения при следующем распределении жилья не является обязательным. Оно зависит от того, наступит ли у этого гражданина очередность на его получение.

5. Содержащееся в комментируемом пункте правило применяется по усмотрению органов, в компетенцию которых входит решение вопроса о предоставлении гражданам жилых помещений. Следует иметь в виду, что предоставление жилых помещений в порядке временного улучшения жилищных условий с сохранением за гражданами права пребывания на квартирном учете или в списке внеочередников отрицательно сказывается на уровне обеспеченности населения жильем, не способствует сокращению очереди на получение жилых помещений. На это обра-

шалось внимание в постановлении Президиума Верховного Совета УССР от 29 мая 1985 года «О состоянии соблюдения положений Жилищного кодекса Украинской ССР в Хмельницкой области» (Ведомости Верхов. Совета УССР. 1985. № 24. Ст. 552). Поэтому широкое применение комментируемого пункта является нецелесообразным.

6. Считаем необходимым остановиться также на вопросе о действии правила пункта 54 во времени. По сравнению с Положением 1974 года это правило является новым лишь частично, так как в указанном Положении (пункт 33) также имелась норма, в соответствии с которой граждане, получившие в качестве временной меры улучшения их жилищных условий жилое помещение менее установленного размера, сохраняли право пребывания на квартирном учете. Однако это Положение не содержало нормы о том, что сохраняют право пребывания на учете и граждане, получившие в порядке временного улучшения жилищных условий жилое помещение, не соответствующее другим требованиям.

В связи с изложенным и с учетом того, что норма комментируемого пункта обратной силы не имеет, лица, получившие с их согласия жилое помещение, не соответствующее требованиям, предусмотренным пунктом 51 и абзацем первым пункта 52 настоящих Правил, до вступления этих Правил в силу, то есть до 1 января 1985 года, восстановлению на квартирном учете не подлежат. Что касается лиц, получивших такое помещение после указанной даты и в нарушение требований пункта 54 снятых с квартирного учета (исключенных из списка первоочередников) либо исключенных из списка внеочередников, то они должны быть восстановлены соответственно на учете (в списке первоочередников) либо в списке внеочередников. Лица, которым в порядке временного улучшения жилищных условий было предоставлено жилое помещение менее установленного размера, то есть менее уровня средней обеспеченности жилой площадью в данном населенном пункте, вправе ставить вопрос о восстановлении их на квартирном учете и в том случае, если они были сняты с учета в период действия Положения 1974 года.

55. Жилое помещение предоставляется гражданину на всех членов семьи, состоящих вместе с ним на квартирном учете, а также на детей, родившихся после принятия его на учет, и на жену (мужа), позднее вселившуюся на жилую площадь, занимаемую супругом, состоящим на учете.

Если вселение жены (мужа) на жилую площадь супруга, состоящего на квартирном учете, невозможно, жилое помещение предоставляется на обоих супругов, кроме случаев, когда отдель-

но проживающая в данном населенном пункте или в пригородной зоне жена (муж) не нуждается в улучшении жилищных условий.

1. К членам семьи гражданина, состоящим вместе с ним на квартирном учете, на которых предоставляется жилое помещение, относятся как лица, первоначально указанные в решении о принятии на квартирный учет, так и лица, в установленном порядке включенные в учетное дело позднее, при условии, что все эти лица сохранили право пребывания на учете.

Право пребывания на квартирном учете сохраняется за членами семьи заявителя, продолжающими проживать вместе с ним в жилом помещении, в котором они проживали при взятии на учет, а также за временно выбывшими, если за ними по закону (статьи 71 и 73 ЖК УССР) сохраняется жилое помещение (см. комментарии к пункту 26). На временно выбывших должно предоставляться жилое помещение и в случаях отсутствия их в данном населенном пункте на день получения жилья.

Независимо от пребывания на квартирном учете жилое помещение предоставляется на детей, родившихся после принятия гражданина на учет, и на жену (мужа), позднее вселившуюся в жилое помещение, занимаемое супругом, состоящим на учете. При этом имеются в виду дети и жена (муж) не только лица, непосредственно подавшего заявление о взятии на учет, но и членов его семьи, состоящих на учете вместе с ним (например, дети и жена сына заявителя).

2. Иногда вселение другого супруга в жилое помещение, занимаемое супругом, состоящим на квартирном учете, невозможно. В частности, это имеет место в случаях, когда состоящий на квартирном учете супруг проживает в общежитии либо на условиях договора поднайма жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда, либо в одном жилом помещении с бывшим супругом и т. п. При таких обстоятельствах на основании абзаца 2 настоящего пункта жилое помещение предоставляется на обоих супругов. Исключение составляют случаи, когда отдельно проживающая в данном населенном пункте или в пригородной зоне жена (муж) не нуждается в улучшении жилищных условий.

Таким образом, в случаях, когда вселение второго супруга в жилое помещение, занимаемое супругом, состоящим на квартирном учете, невозможно, жилое помещение на второго супруга предоставляется независимо от того, проживает он в данном или в другом населенном пункте. Различие заключается лишь в том, что на супруга, проживающего в другом населенном пункте, кроме пригородной зоны, жилое помещение предоставляется и тогда, когда он жильем по месту жительства обеспечен, а на супруга,

проживающего в данном населенном пункте или в пригородной зоне,— только при наличии нуждаемости в улучшении жилищных условий. Нуждаемость в улучшении жилищных условий определяется так же, как и при принятии граждан на квартирный учет, то есть в соответствии с пунктами 13 и 14 настоящих Правил. Если решается вопрос о предоставлении жилья на второго супруга, проживающего в пригородной зоне, то в случаях признания его нуждающимся в улучшении жилищных условий в связи с недостаточностью занимаемого жилого помещения по размеру (подпункт 1 пункта 13 Правил) следует исходить из уровня обеспеченности жилой площадью (учетной нормы), установленной в населенном пункте пригородной зоны по месту жительства этого супруга.

Хотя комментируемым пунктом это прямо не установлено, на практике при предоставлении с соблюдением изложенных выше условий супругу, состоящему на квартирном учете, жилого помещения на супруга, проживающего отдельно, учитываются и проживающие с этим супругом дети.

Кроме супруга и проживающих совместно с ним детей, предоставление состоящему на квартирном учете гражданину жилого помещения и на других, отдельно проживающих членов семьи (например, на родителей), не предусмотрено.

Предоставление жилого помещения в соответствии с комментируемым пунктом супругу, состоящему на квартирном учете, на супруга, проживающего отдельно, производится при наличии письменной просьбы об этом обоих супругов.

3. Лица, получившие с их согласия жилое помещение в порядке улучшения жилищных условий и вписанные в ордер, утрачивают право на ранее занимаемое ими жилое помещение и при отказе от его освобождения подлежат выселению в судебном порядке (см. комментарии к пункту 66).

Члены семьи, на которых жилое помещение не было предоставлено, по закону (статьи 64, 65 и 106 ЖК УССР) сохраняют право на занимаемое помещение. При этом необходимо иметь в виду, что действующее законодательство не предусматривает возможность принудительного изменения условий договора найма в связи с наличием у нанимателя излишней жилой площади.

56. На основании утвержденных планов распределения жилой площади, а также решений о выделении жилой площади для предоставления определенным категориям граждан (пункты 36 и 48 Правил) по представлению общественной комиссии по жилищным вопросам — исполнительный комитет местного Совета народных депутатов и по представлению комиссии по жилищно-бытовой работе — администрация предприятия, учреждения, органи-

зации либо орган кооперативной или другой общественной организации и профсоюзный комитет не позднее второго квартала текущего года проводят работу по составлению списка граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году. При этом проверяется, сохранились ли у указанных граждан основания для получения жилого помещения (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

Список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения, не менее чем за месяц до вынесения вопроса на рассмотрение исполнительного комитета местного Совета народных депутатов или совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета вывешивается для общего сведения.

1. В исполкомах Советов народных депутатов предварительный список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году, подготавливается отделами по учету и распределению жилой площади, а там, где таких отделов нет,— должностными лицами, назначенными решением исполкома. На предприятиях, в учреждениях, организациях подготовка указанного списка возлагается на жилищно-бытовые (жилищно-коммунальные) отделы, а в случае их отсутствия — на работников, назначенных администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом общественной организации по согласованию с профсоюзным комитетом. Подготовленный список представляется на рассмотрение соответственно общественной комиссии по жилищным вопросам или комиссии по жилищно-бытовой работе.

Указанный список подготавливается исходя из количества жилой площади, которая в этом году согласно плану подлежит распределению между гражданами, нуждающимися в улучшении жилищных условий и состоящими на квартирном учете и в списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений. При этом учитываются принятые исполкомом и администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом общественной организации и профсоюзным комитетом решения по вопросу выделения жилой площади для предоставления определенным категориям граждан и отдельным гражданам (пункты 36, 48 и 49 Правил).

Граждане включаются в предварительный список, о котором идет речь, на основании данных книги учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений, списка лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, от-

дельного списка лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, и списка лиц, уволенных с военной службы, которым жилые помещения предоставляются не позднее, чем в трехмесячный срок (см. комментарии к пункту 45). При наличии соответствующих решений о предоставлении гражданам жилых помещений в льготном порядке, предусмотренном абзацем 2 пункта 39, пунктами 48 и 49 Правил, учитываются и эти решения.

В список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в этом году, лица, состоящие на квартирном учете, включаются с соблюдением очередности: по времени принятия на учет (включения в список первоочередников), а лица, пользующиеся правом внеочередного получения жилых помещений,— в той последовательности, в которой они состоят в списке внеочередников.

2. Работа по составлению списка, о котором идет речь, проводится не позднее второго квартала текущего года. По ее окончании предприятию, учреждению, организации становится известным, квартиры каких типов (однокомнатные, двухкомнатные и т. д.) ему необходимы для обеспечения граждан, включенных в указанный список и, следовательно, имеющих право на получение жилых помещений в данном году. Это дает возможность своевременно обратиться в исполком местного Совета народных депутатов с просьбой о передаче предприятию, учреждению, организации (в пределах выделенного количества жилой площади) соответствующих квартир. Такой порядок помогает предупреждать случаи несоблюдения очередности предоставления гражданам жилых помещений из-за отсутствия квартир нужного типа и размера.

3. Перед включением граждан в предварительный список проверяется, сохранились ли у этих граждан основания для получения жилого помещения, а в соответствующих случаях — основания для получения жилого помещения в первоочередном порядке либо вне очереди. Для этого из числа названных в пункте 18 Правил документов, прилагаемых к заявлению о принятии на квартирный учет, прежде всего гражданами вновь должна быть представлена справка с места жительства о составе семьи и прописке. При наличии в учетном деле медицинского заключения, послужившего основанием для принятия на квартирный учет либо включения в список первоочередников, это заключение также подлежит обновлению, кроме случаев, когда оно выдано без срока переосвидетельствования, то есть является бессрочным. Молодые специалисты и другие лица, пользующиеся такими же жилищными льготами, состоящие в списке внеочередников в исполкоме местного Совета народных депутатов, повторно пред-

ставляют справку с места работы. При необходимости могут быть истребованы и другие документы. Возможно представление по инициативе граждан и приобщение к учетному делу дополнительных документов, как-то: копий свидетельств о рождении и о браке, медицинского заключения, заключения о техническом состоянии дома, справки с места жительства супруга, проживающего отдельно, и т. д.

Повторная проверка жилищных условий на месте дает возможность уточнить, проживает ли фактически семья, состоящая на квартирном учете, по адресу, указанному в заявлении о принятии на учет и в справке с места жительства, не изменились ли ее жилищные условия по сравнению с теми, которые были зафиксированы в акте обследования жилищных условий, составленном первоначально.

Выявленные изменения жилищных условий или состава семьи гражданина, состоящего на квартирном учете либо в списке внеочередников, не всегда влекут за собой отказ в предоставлении жилого помещения и снятие с учета или исключение из указанного списка. Однако они могут повлиять на очередность получения жилого помещения и, в частности, на включение в предварительный список на этот год (например, если основания для предоставления жилого помещения в первую очередь отпали), на размер жилой площади (в случае изменения количества членов семьи) и т. д.

4. Одобренный общественной комиссией по жилищным вопросам или комиссией по жилищно-бытовой работе список граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения в данном году, не менее чем за месяц до вынесения вопроса на рассмотрение соответственно исполкома местного Совета народных депутатов или совместное рассмотрение администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета вывешивается для общего сведения.

Для удобства и большей наглядности указанный список иногда разбивают на несколько частей, выделяя в нем отдельно граждан, получающих жилые помещения в порядке общей очереди, в первую очередь, вне очереди и в соответствии с абзацем 2 пункта 39, пунктами 48 и 49 Правил. Кроме фамилий и инициалов лиц, которым предусматривается предоставить жилые помещения, список должен содержать и другие минимально необходимые сведения, в частности такие, как номер очереди либо номер согласно льготному списку, дату принятия на квартирный учет (включения в соответствующий список).

Члены трудового коллектива, представители общественности и заинтересованные лица вправе высказывать свои замечания по поводу предоставления жилых помещений гражданам, включен-

ным в список. Эти замечания должны быть обсуждены на заседании общественной комиссии по жилищным вопросам или комиссии по жилищно-бытовой работе, а при необходимости — на заседании органов, в компетенцию которых входит решение вопроса о предоставлении жилых помещений.

Вывешивание списка граждан, которым предусматривается предоставить жилые помещения, для всеобщего сведения является одним из проявлений принципа гласности, направленного на обеспечение соблюдения установленного порядка и социальной справедливости при предоставлении гражданам жилых помещений.

5. В результате документальной проверки и проверки жилищных условий на месте, а также проверки заявлений, поступивших после вывешивания предварительного списка для общего сведения, могут выявиться обстоятельства, которые дают основания для снятия отдельных граждан с квартирного учета или исключения их из списка первоочередников либо из списка внеочередников. В этих случаях общественная комиссия по жилищным вопросам или комиссия по жилищно-бытовой работе вносит необходимые предложения соответственно исполкому местного Совета либо администрации предприятия, учреждения, организации (органу общественной организации) и профсоюзному комитету.

57. Жилые помещения в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов предоставляются гражданам исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов при участии общественной комиссии по жилищным вопросам.

1. Согласно статье 4 Основ жилищного законодательства жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие государству, составляют государственный жилищный фонд. Государственный жилищный фонд находится в ведении местных Советов народных депутатов (жилищный фонд местных Советов) и в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств (ведомственный жилищный фонд).

Жилищный фонд местных Советов предназначен для обеспечения жильем всех граждан, независимо от места их работы, которые в соответствии с настоящими Правилами состоят на квартирном учете либо в списке лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений, в исполкоме данного Совета народных депутатов.

Применительно к комментируемому пункту под жилищным фондом местных Советов следует понимать не только находящиеся в их ведении жилые дома и жилые помещения, но и те жилые помещения в домах ведомственного жилищного фонда, которые

согласно действующему законодательству предприятия, учреждения, организации передают исполкомам местных Советов и правом заселения которых исполкомы местных Советов пользуются (см. комментарии к пункту 63).

2. Решения о предоставлении гражданам жилых помещений исполком соответствующего Совета принимает коллегиально на своем заседании простым большинством голосов членов исполкома путем открытого голосования. При их принятии учитывается заключение общественной комиссии по жилищным вопросам. Это заключение имеет совещательный характер: исполком может не согласиться с рекомендациями комиссии, но без заключения комиссии он не вправе принимать решение.

3. В решении исполкома о предоставлении гражданину жилого помещения должны содержаться: фамилия, имя, отчество лица, непосредственно состоящего на квартирном учете либо в списке внеочередников, которому предоставляется жилое помещение; дата принятия его на квартирный учет и номер очереди (по книге учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений) либо дата включения его в список внеочередников и номер согласно этому списку; данные о праве на льготы в отношении очередности получения жилого помещения с указанием основания, а в соответствующих случаях — дата включения в список первоочередников и номер согласно этому списку; фамилия, имя, отчество членов семьи указанного лица, состоящих на квартирном учете либо в списке внеочередников вместе с ним, и членов его семьи, имеющих право на получение жилого помещения независимо от пребывания на квартирном учете, на которых предоставляется жилая площадь, с указанием родственных отношений; адрес (улица, номер дома и квартиры) предоставляемого жилого помещения и его характеристика (отдельная или общая квартира, этаж, количество комнат, размер жилой площади).

На основании указанного решения производится заполнение ордера.

58. Жилые помещения в домах ведомственного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденному исполнительным комитетом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов.

Если жилая площадь построена предприятиями, объединениями и организациями, на которые распространяются положения Закона СССР «О государственном предприятии (объединении)», за счет средств, которые согласно законодательству могут направляться на цели жилищного строительства, а также в случа-

ях, предусмотренных Советом Министров СССР, жилые помещения предоставляются по совместному решению администрации и профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответствующего Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

1. Как уже говорилось в комментарии к пункту 57, ведомственным жилищным фондом является часть государственного жилищного фонда, которая находится в ведении министерств, государственных комитетов и ведомств.

Применительно к комментируемому пункту под ведомственным жилищным фондом следует понимать не только жилые помещения в домах, находящихся в ведении данного предприятия, учреждения, организации, но и жилые помещения в домах местных Советов народных депутатов, других предприятий, учреждений, организаций, на заселение которых данное предприятие, учреждение, организация в силу закона имеет право (см. комментарии к пунктам 61—63).

Ведомственный жилищный фонд предназначен для удовлетворения потребности в жилье рабочих и служащих, находящихся в трудовых отношениях с данным предприятием, учреждением, организацией, а также граждан, оставивших работу на этом предприятии, в учреждении, организации в связи с уходом на пенсию, семей умерших работников и некоторых других лиц в случаях, специально предусмотренных законодательством (см. пункты 10 и 29 Правил). Целевое назначение указанного фонда и особенности его правового режима и использования предопределяют особый порядок предоставления жилых помещений в домах этого фонда — по совместному решению органа управления (администрации) и общественного органа (профсоюзного комитета).

Жилые помещения, находящиеся в ведении производственных, научно-производственных и иных объединений, предоставляются в порядке, предусмотренном комментируемым пунктом, с учетом требований Закона СССР «О государственном предприятии (объединении)».

Администрация объединения и администрация входящих в его состав самостоятельных предприятий, а в случаях, когда квартирный учет осуществляется по структурным единицам,— также и администрация структурных единиц совместно с соответствующим профсоюзным органом распределяют в установленном порядке жилые помещения в домах объединения (предприятия) и жилые помещения, предоставляемые в распоряжение объединения (предприятия, структурных единиц) в других домах.

В тех случаях, когда с разрешения предприятий, организаций их цехи и другие подразделения, расположенные в другом населенном пункте, самостоятельно осуществляют квартирный учет своих работников (абзац 2 пункта 9 Правил), решения о предоставлении жилых помещений принимаются не администрацией предприятия, организации, а администрацией указанных цехов и подразделений совместно с соответствующим профсоюзным органом.

2. При решении вопроса о предоставлении жилого помещения в доме ведомственного жилищного фонда обе стороны — руководитель предприятия, учреждения, организации и профсоюзный комитет имеют равные права. Указанный вопрос рассматривается на совместном заседании. Решение профсоюзного комитета определяется мнением большинства его членов, выраженным открытым голосованием. Без обсуждения вопроса о предоставлении жилого помещения на заседании профсоюзного комитета председатель этого комитета не вправе выступать от его имени. В соответствии со статьей 23 Положения о правах профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации (Ведомости Верхов. Совета СССР. 1971. № 39. Ст. 382; 1982. № 19. Ст. 318; 1983. № 5. Ст. 74; 1984. № 13. Ст. 188) полномочиями по решению вопросов предоставления жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда наделены не председатели профсоюзных комитетов, а комитет профсоюза в целом как коллегиальный орган.

Принятое при обоюдном согласии администрации и профсоюзного комитета решение оформляется протоколом совместного заседания. Если мнения администрации и профсоюзного комитета по поводу кандидатур на получение жилых помещений расходятся, вопрос может быть отложен для дополнительного изучения и рассмотрен на следующем совместном заседании. Принимать одностороннее решение ни администрация, ни профсоюзный комитет не вправе. В случае, когда и при повторном рассмотрении вопроса стороны не придут к единому мнению, на основании абзаца 2 пункта 6 Правил спор подлежит рассмотрению органами, вышестоящими по отношению соответственно к администрации и профсоюзному комитету. Однако в практике такие споры возникают редко, поскольку до вынесения вопроса о предоставлении жилого помещения данному лицу на совместное заседание администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета этот вопрос тщательно готовится комиссией по жилищно-бытовой работе (см. комментарии к пункту 56).

3. Совместное решение администрации и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда подлежит обязательному утверждению ис-

полкомом соответствующего Совета народных депутатов. По общему правилу им является исполком Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, учреждение, организация, а в случаях, указанных в абзацах 2 и 3 пункта 60 Правил,— исполком Совета народных депутатов по месту расположения дома либо по месту жительства гражданина и пребывания его на квартирном учете.

Утверждая совместные решения администрации и профсоюзного комитета предприятий, учреждений, организаций о предоставлении гражданам жилых помещений, исполкомы местных Советов и на этой, завершающей стадии осуществляют возложенные на них контрольные функции за правильностью распределения жилья в домах ведомственного жилищного фонда (см. комментарии к пункту 60).

4. В соответствии с абзацем 2 комментируемого пункта порядок предоставления жилой площади, построенной предприятиями, объединениями и организациями, на которые распространяются положения Закона СССР «О государственном предприятии (объединении)», за счет фонда социального развития, а также за счет определенной с согласия трудового коллектива (в установленных законодательством пределах) части средств фонда развития производства, науки и техники, имеет некоторые отличия.

Во-первых, в этих случаях в изъятие из общего правила, содержащегося в абзаце 1 комментируемого пункта, не требуется утверждение исполкомом местного Совета народных депутатов совместного решения администрации и профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения. Указанное решение сообщается исполкому соответствующего Совета о предоставлении жилых помещений для заселения. Что касается пункта 69 настоящих Правил, в соответствии с которым единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение в доме государственного жилищного фонда является ордер, выдаваемый исполкомом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов, то этот пункт распространяется и на рассматриваемые случаи. Однако, если по общему правилу отказ исполкома в выдаче ордера может быть обжалован только в вышестоящий исполком (пункт 6 настоящих Правил), в случаях, о которых идет речь, споры о выдаче ордера подведомственны суду (см. пункт 1 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства»). Это положение является дополнительной гарантией прав предприятий, осуществляющих жилищное строительство за счет собственных средств. В нем заключается второе отличие порядка предоставления жилой площади, о которой говорится в абзаце 2 комментируемого пункта.

Другие требования законодательства, в частности настоящих Правил, должны соблюдаться и в этих случаях.

59. Жилые помещения в домах общественного жилищного фонда предоставляются гражданам по совместному решению органа соответствующей организации и ее профсоюзного комитета с последующим сообщением исполнительному комитету соответственно районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов о предоставлении жилых помещений для заселения.

1. Общественный жилищный фонд составляют жилые дома и жилые помещения в других строениях, принадлежащие колхозам и другим кооперативным организациям, их объединениям, профсоюзным и иным общественным организациям. В соответствии с настоящим пунктом предоставляются и жилые помещения в жилых домах, принадлежащих государственно-колхозным и иным государственно-кооперативным объединениям, предприятиям и организациям (поскольку в соответствии со статьей 4 Основ жилищного законодательства к этим домам применяются правила, установленные для общественного жилищного фонда), а также жилые помещения, выделенные кооперативной или общественной организации в доме, построенном с привлечением средств этой организации в порядке долевого участия.

Жилые помещения в домах общественного жилищного фонда предназначены для обеспечения жильем членов кооперативной организации (членов колхоза и др.) или членов общественной организации (например, членов творческих союзов — Союза писателей СССР, Союза композиторов СССР и др.) и граждан, работающих в этих организациях на условиях трудового договора.

2. Предусмотренный комментируемым пунктом порядок предоставления жилых помещений в домах общественного жилищного фонда соответствует установленному статьей 24 Основ жилищного законодательства, в связи с чем он действует не со дня вступления в силу настоящих Правил, а с 1 января 1982 года. Функции по предоставлению жилых помещений в домах указанного фонда выполняет коллегиальный орган соответствующей кооперативной или другой общественной организации: правление колхоза, совет добровольного общества, правление творческого союза и др., который принимает решение совместно с профсоюзным комитетом организации. Лицо, возглавляющее орган общественной организации, не вправе единолично распоряжаться жилищным фондом этой организации. Неправомерным является также решение коллегиального органа общественной организации, если оно вынесено без профсоюзного комитета. В свою очередь,

как уже указывалось в комментарии к пункту 58, председатель профсоюзного комитета также не вправе принимать решение о предоставлении жилого помещения без обсуждения этого вопроса на заседании профсоюзного комитета.

При решении вопроса о предоставлении жилого помещения в доме общественного жилищного фонда обе стороны — орган общественной организации и профсоюзный комитет — имеют равные права. Указанный вопрос рассматривается на совместном заседании. Решение определяется мнением большинства членов соответственно органа общественной организации и профсоюзного комитета. Это мнение выражается открытым голосованием.

Решение по вопросу предоставления жилого помещения, принятое большинством голосов членов органа общественной организации и большинством голосов членов профсоюзного комитета, оформляется протоколом совместного заседания. При наличии разногласия между органом общественной организации и профсоюзным комитетом спор рассматривается их вышестоящими органами.

3. Совместное решение, принятое органом кооперативной или другой общественной организации и ее профсоюзным комитетом, о предоставлении гражданину жилого помещения в доме общественного жилищного фонда сообщается исполкому Совета народных депутатов, на территории которого находится указанная организация, а если речь идет о предоставлении жилого помещения в доме, построенном организацией в другом населенном пункте,— исполкому Совета народных депутатов населенного пункта по месту расположения дома. В случаях, предусмотренных абзацем 3 пункта 60 Правил, решение о предоставлении жилого помещения сообщается для заселения исполкому Совета народных депутатов по месту пребывания гражданина на квартирном учете.

Действующее законодательство утверждение исполкомом местного Совета совместного решения органа общественной организации и ее профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения не предусматривает. Контроль за соблюдением требований закона и Правил при принятии указанного решения исполкомом осуществляется перед выдачей ордера для заселения (см. комментарии к пункту 60). Однако, в соответствии с разъяснением, данным Пленумом Верховного Суда СССР в постановлении от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства», отказ исполкома местного Совета народных депутатов в выдаче ордера на заселение жилого помещения, предоставленного по совместному решению органа общественной организации и профсоюзного комитета, может быть оспорен в судебном порядке.

60. Утвержденные администрацией предприятия, учреждения, организации либо органом кооперативной или другой общественной организации и профсоюзным комитетом списки лиц, которым предоставляются жилые помещения, не позднее чем за месяц до сдачи дома в эксплуатацию направляются в исполнительный комитет Совета народных депутатов, на территории которого находится это предприятие, учреждение, организация.

В случаях, когда жилые помещения предоставляются в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте, указанные списки направляются в исполнительный комитет Совета народных депутатов по месту расположения дома.

Решение администрации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета о выделении жилого помещения для лица, состоящего на квартирном учете в исполнительном комитете Совета народных депутатов по месту жительства, за счет жилой площади предприятия, учреждения, организации, где он работает, представляется в исполнительный комитет указанного Совета.

1. Норма, содержащаяся в комментируемом пункте, непосредственно связана с нормами двух предыдущих пунктов (58 и 59) Правил. В соответствии с абзацем 1 пункта 58 совместное решение администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации о предоставлении гражданину жилого помещения в доме ведомственного жилищного фонда подлежит утверждению исполкомом местного Совета народных депутатов. В случаях, предусмотренных абзацем 2 пункта 58, указанное решение сообщается исполкому для заселения. Согласно пункту 59 сообщается исполкому для заселения также совместное решение органа общественной организации и ее профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения в доме общественного жилищного фонда. Когда речь идет о предоставлении жилого помещения одному лицу, в исполком направляется выписка из решения. Если принято решение о предоставлении жилых помещений двум и более гражданам, составляется и направляется в исполком соответствующий список. Не исключена возможность включения в этот список граждан, решения о предоставлении жилых помещений которым приняты не на одном заседании администрации предприятия, учреждения, организации (органа общественной организации) и профсоюзного комитета, а в разное время.

Ввиду того, что форма указанного списка Правилами не определена, ее разрабатывают исполкомы местных Советов. Список составляется в двух экземплярах, из которых один представляет-

ся в исполком местного Совета народных депутатов, а второй остается на предприятии, в учреждении, организации.

Одновременно с указанным списком в исполком представляются: книга учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений; списки лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений, и лиц, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений; учетные дела граждан, в отношении которых принято решение о предоставлении жилых помещений, а также письменные обязательства этих граждан об освобождении занимаемого помещения либо об отчуждении дома и др. (пункт 64 Правил).

2. С целью обеспечения своевременного заселения жилых домов список лиц, которым предоставляются жилые помещения, и другие названные выше документы должны подаваться в исполком соответствующего Совета народных депутатов заблаговременно, но не позднее указанного в комментируемом пункте срока, то есть не позднее чем за месяц до сдачи дома в эксплуатацию. Этот срок необходим для того, чтобы общественная комиссия по жилищным вопросам рассмотрела все материалы и внесла предложения исполкому. Следует иметь в виду, что задержка с заселением построенных жилых домов наносит моральный, а также материальный ущерб (не вносится квартирная плата и плата за коммунальные услуги). Кроме того, она отрицательно сказывается на сохранности жилищного фонда.

3. Настоящим пунктом урегулирован вопрос о том, в исполком какого Совета народных депутатов должны подаваться списки лиц, которым предоставляются жилые помещения в домах ведомственного и общественного жилищных фондов. Установлено, что указанные списки направляются в исполком Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, учреждение, организация. Имеются в виду исполкомы сельских, поселковых и городских Советов. В городах с районным делением эти списки могут рассматриваться и исполкомами районных Советов, если это право им предоставлено городским Советом (см. пункт 9 статьи 36 Закона о городском, районном в городе Совете народных депутатов Украинской ССР).

Как исключение из приведенного выше общего правила, абзацем 2 настоящего пункта предусмотрено, что в случаях, когда жилые помещения предоставляются в доме, построенном предприятием, учреждением, организацией в другом населенном пункте (пункт 40 Правил), списки, о которых идет речь, направляются в исполком Совета народных депутатов по месту расположения дома.

Второе изъятие касается предприятий, учреждений, организаций, не осуществляющих квартирного учета, которые ведут лишь

контрольные списки своих работников, состоящих на учете в исполкоме Совета народных депутатов по месту жительства (абзац 4 пункта 9, пункт 41 Правил). Если эти предприятия, учреждения, организации размещены в городах с районным делением, решения о предоставлении указанным работникам жилых помещений за счет ведомственного или общественного жилищного фонда они должны направлять не в исполком районного Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, учреждение, организация, а в исполком районного Совета по месту жительства данного работника и пребывания его на квартирном учете.

4. Решение администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета о предоставлении гражданам жилых помещений проверяется исполкомом местного Совета с точки зрения соответствия этого решения требованиям закона и настоящих Правил, в частности: состоят ли работники, которым предоставляются жилые помещения, на квартирном учете или в списке внеочередников; правомерно ли пребывают они на учете (в указанном списке); соблюдена ли очередность предоставления жилых помещений; отвечают ли предоставленные жилые помещения требованиям и размеру, установленным пунктами 51—53 Правил, и т. д. Исполком также осуществляет контроль за выполнением предприятиями, учреждениями и организациями предусмотренных законодательством требований в отношении внеочередного и первоочередного обеспечения жилыми помещениями определенных категорий граждан.

По окончании указанной проверки общественная комиссия по жилищным вопросам вносит исполкому соответствующие предложения. Эти предложения исполком рассматривает в установленном порядке — коллегиально на заседании исполкома с участием представителей предприятия, учреждения, организации. При отсутствии возражений и замечаний по поводу предоставления жилых помещений гражданам, включенным в список, исполком принимает решение об утверждении совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета о предоставлении этим гражданам жилых помещений. На основании этого решения исполкомом выдаются ордера на вселение. Само по себе решение администрации и профсоюзного комитета, хотя бы и утвержденное исполкомом, не является основанием для занятия жилого помещения.

5. В соответствии с предоставленными ему правами исполком Совета народных депутатов может не утвердить решение администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета о предоставлении гражданам жилых помещений, если будут выявлены нарушения требований закона и комменти-

руемых Правил. На практике в таких случаях все документы с замечаниями исполком возвращает администрации и профсоюзному комитету для повторного рассмотрения. С целью обеспечения скорейшего устранения нарушений и избежания волокиты при решении жилищных вопросов граждан замечания должны носить конкретный характер, например: рассмотреть вопрос о снятии гражданина с квартирного учета либо исключении его из списка внеочередников, перенести ему очередность на получение жилого помещения либо предоставить другое жилое помещение меньшего размера и т. п.

В случае, если администрация предприятия, учреждения, организации и профсоюзный комитет, несмотря на замечания исполкома, не изменят свое решение, по установившейся практике вопрос рассматривается исполкомом с участием областного комитета профсоюза (совета профсоюзов) и принимается решение. При этом исполком либо соглашается с первоначальным решением администрации и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений лицам, в отношении которых имелись разногласия, либо отказывает в утверждении указанного решения и в выдаче ордера для вселения. Однако и в этих случаях исполком не вправе сам изменять решение, принятое администрацией и профсоюзным комитетом, и включать в список на получение жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда других лиц (в том числе и работающих на данном предприятии, в учреждении, организации и состоящих на квартирном учете либо в списке внеочередников) или изымать жилую площадь.

Несколько иначе решается вопрос в случаях предоставления жилых помещений в домах ведомственного жилищного фонда, построенных за счет собственных средств предприятий и организаций (абзац 2 пункта 58 Правил), и в домах общественного жилищного фонда (пункт 59 Правил). Поскольку законом не предусмотрено утверждение исполкомом Совета народных депутатов решений администрации предприятия, учреждения, организации либо органа общественной организации и профсоюзного комитета о предоставлении жилых помещений в указанных домах, после соответствующей проверки при отсутствии возражений по поводу предоставления жилых помещений лицам, включенным в список, исполком принимает решение о выдаче им ордеров для вселения. Однако, если в процессе указанной проверки будут установлены нарушения законодательства, исполком отказывает в выдаче ордера и доводит об этом до сведения вышестоящего хозяйственного и профсоюзного органа для принятия ими необходимых мер к устранению выявленных нарушений. В этих случаях вынести решение, хотя бы и с участием совета профсоюзов, исполком не вправе.

61. Освобождающиеся жилые помещения заселяются в порядке, установленном настоящими Правилами, исполнительными комитетами местных Советов народных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, в ведении которых находится жилой дом, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Союза ССР, а также случаев, предусмотренных пунктами 62 и 63 настоящих Правил.

1. В комментируемом пункте содержится общее правило, вытекающее из предусмотренных гражданским законодательством правомочий собственника по распоряжению имуществом (статьи 86, 87. 87[1], 89, 94 и 97 Гражданского кодекса УССР). Согласно этому правилу и статьям 4 и 5 ЖК УССР освободившиеся жилые помещения заселяются: в домах государственного жилищного фонда — исполкомами местных Советов народных депутатов либо предприятиями, учреждениями, организациями (в зависимости от того, в чьем ведении находится жилой дом), а в домах общественного жилищного фонда — колхозами и другими кооперативными организациями, их объединениями, профсоюзными и иными общественными организациями (собственностью которых жилой дом является). Исключения составляют случаи, установленные законодательством Союза ССР и настоящими Правилами (пункты 62 и 63).

2. Законодательством Союза ССР предусмотрено, что за предприятиями и организациями Министерства черной металлургии СССР, а также за строительно-монтажными организациями, осуществляющими строительство предприятий черной металлургии, закрепляется жилая площадь, построенная для этих предприятий и организаций за счет капитальных вложений Министерства и указанных строительно-монтажных организаций (кроме расположенных в гг. Москве, Ленинграде и столицах союзных республик), с правом повторного заселения этой жилой площади при выезде квартиросъемщиков только работниками этих предприятий и организаций. Аналогичный порядок закрепления жилой площади установлен для предприятий и организаций Министерства цветной металлургии СССР, а также строительно-монтажных организаций, осуществляющих строительство и реконструкцию предприятий цветной металлургии, и для строительно-монтажных организаций, осуществляющих строительство и реконструкцию предприятий тракторного и сельскохозяйственного машиностроения.

3. Построенные целевым назначением квартиры для медицинских и фармацевтических работников, обслуживающих сельское население, при освобождении могут быть заселены только лицами, работающими в соответствующих учреждениях здравоохра-

нения (см.: пункт 2 постановления Совета Министров СССР от 2 декабря 1969 года № 914 «О мерах по обеспечению жилой площадью медицинских и фармацевтических работников учреждений здравоохранения, обслуживающих сельское население».— СП СССР. 1970. № 1. Ст. 1).

4. Постановлением Совета Министров СССР и ВЦСПС от 28 апреля 1984 года № 384 «Об организации домов-интернатов для ветеранов труда производственных объединений (предприятий)» (СП СССР. 1984. № 13. Ст. 84) предусмотрено строительство производственными объединениями (предприятиями) домов-интернатов для ветеранов труда за счет капитальных вложений, выделяемых на жилищное строительство, и части средств фонда социально-культурных мероприятий и жилищного строительства. Одновременно установлено, что жилая площадь, освобождающаяся в связи с переселением ветеранов труда в указанные дома-интернаты, передается для улучшения жилищных условий работников производственных объединений (предприятий), построивших эти дома (имеются в виду дома-интернаты).

5. В соответствии с постановлением ЦК Компартии Украины, Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 19 февраля 1987 года № 47 «Об организации выполнения постановления ЦК КПСС, Совета Министров СССР и ВЦСПС от 22 января 1987 г. № 95 «О мерах по дальнейшему улучшению обслуживания престарелых и инвалидов» (СП УССР. 1987. № 5. Ст. 27) облисполкомы, Киевский и Севастопольский горисполкомы вправе предоставлять жилую площадь, освобождающуюся в домах местных Советов народных депутатов в связи с переселением граждан в дома-интернаты для престарелых и инвалидов, для улучшения жилищных условий работников этих домов-интернатов, а также патронажных медицинских сестер.

6. Постановлением ЦК Компартии Украины и Совета Министров УССР от 14 апреля 1987 года № 137 «Об организации выполнения постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 14 февраля 1987 г. № 213 «Об улучшении условий деятельности творческих союзов» (СП УССР. 1987. № 6. Ст. 37) установлено, что жилые помещения в домах местных Советов народных депутатов, занимаемые членами союзов писателей, кинематографистов, композиторов, художников СССР, Украинского театрального общества, в случае их освобождения, предоставляются для улучшения жилищных условий членов этих союзов и общества.

7. Споры между предприятиями, учреждениями, организациями о праве на повторное заселение освободившегося жилого помещения рассматриваются в арбитраже.

62. Жилые помещения, освобождающиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения применяется независимо от времени передачи или окончания строительства жилого дома.

1. Жилые дома, переданные государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполкомам местных Советов народных депутатов во исполнение требований ранее принятых постановлений Правительства СССР и Правительства УССР о передаче ведомственного жилищного фонда местным Советам, а также во исполнение требований части 3 статьи 4 Основ жилищного законодательства (часть 2 статьи 5 ЖК УССР), являются составной частью жилищного фонда местных Советов. В связи с этим до принятия Советом Министров СССР постановления от 4 сентября 1978 года № 740 «О мерах по дальнейшему улучшению эксплуатации и ремонта жилищного фонда» (СП СССР, 1978. № 22. Ст. 137) исполкомы местных Советов пользовались правом заселения освобождающихся в указанных домах помещений. Во изменение данного порядка Совет Министров СССР названным постановлением установил, что жилые помещения, освобождающиеся в домах предприятий, учреждений, организаций, переданных исполкомам местных Советов, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Изложенное правило нашло закрепление в части 2 статьи 24 Основ жилищного законодательства (статья 55 ЖК УССР).

На практике возникает вопрос, что означают слова «в первую очередь» и при каких условиях освобождающиеся жилые помещения в домах государственных предприятий, учреждений, организаций, переданных исполкомам местных Советов народных депутатов, могут заселяться гражданами, состоящими на квартирном учете либо в списке внеочередников в исполкоме. Следует считать, что этим гражданам освобождающиеся жилые помещения в указанных домах могут быть предоставлены только во вторую очередь, то есть после удовлетворения нуждающихся в улучшении жилищных условий работников соответствующего предприятия, учреждения, организации. К числу этих работников относятся лица, состоящие на квартирном учете либо в списке внеочередников, поскольку в соответствии с законодательством

жилые помещения гражданам, не состоящим на учете (в указанном списке), не могут предоставляться.

2. В соответствии с частью 3 статьи 5 ЖК УССР жилые дома, построенные с привлечением в порядке долевого участия средств государственных предприятий, учреждений, организаций, зачисляются (если иное не установлено законодательством Союза ССР) в жилищный фонд местных Советов, когда функции единого заказчика по строительству этих домов выполнял исполком Совета народных депутатов. Согласно комментируемому пункту освобождающиеся жилые помещения в этих домах также, как и в домах, входивших в состав ведомственного жилищного фонда и переданных местным Советам, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками указанных предприятий, учреждений, организаций. Это правило, соответствующее правилу части 2 статьи 24 Основ жилищного законодательства (статья 55 ЖК УССР), содержится также в постановлении Совета Министров СССР от 1 марта 1978 года № 173 «О мерах по расширению в городах практики комплексного поточного строительства жилых домов, объектов культурно-бытового назначения и коммунального хозяйства» (СП СССР. 1978. № 6. Ст. 36).

3. Как установлено законом и Правилами, существующий порядок заселения освобождающихся жилых помещений в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, а также в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполкомам местных Советов, применяется независимо от времени окончания строительства или передачи жилого дома. Ордер, выданный исполкомом местного Совета народных депутатов в нарушение указанного порядка, по иску заинтересованных предприятий, учреждений, организаций признается судом недействительным (см.: пункт 5 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства»).

63. Жилые помещения во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений жилых домах, переданные застройщиками исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов и другим организациям, в случае их освобождения заселяются этими исполнительными комитетами местных Советов и организациями.

1. Комментируемый пункт соответствует статье 56 ЖК УССР. В нем содержится исключение из нормы, предусмотренной пунктом 61 Правил, в соответствии с которой освобождающиеся жилые помещения заселяются исполкомами местных Советов на-

родных депутатов, предприятиями, учреждениями, организациями, в ведении которых находится жилой дом. Это исключение установлено в отношении жилых помещений, переданных застройщиками исполкомам и другим организациям.

В соответствии со статьей 14 Основ жилищного законодательства основания и условия передачи застройщиками исполкомам местных Советов народных депутатов и другим организациям части жилой площади во вновь построенных за счет государственных капитальных вложений домах, а также размеры передаваемой жилой площади вправе определять Совет Министров СССР.

2. На основании постановления СНК СССР от 21 сентября 1945 года № 2436, о котором говорилось в комментарии к пункту 44, министерства и ведомства передают исполкомам местных Советов народных депутатов во вновь построенных домах 10 процентов жилой площади для обеспечения жилыми помещениями инвалидов Отечественной войны и семей погибших воинов. Поскольку согласно этому постановлению жилая площадь передается в распоряжение исполкомов местных Советов, она закрепляется за ними. В случаях освобождения указанная площадь вновь заселяется по решению исполкома теми же категориями граждан, для обеспечения которых она была передана.

3. В соответствии с постановлением Совета Министров СССР от 17 августа 1963 года № 886 «Об обеспечении жилой площадью офицерского состава и военнослужащих сверхсрочной службы Советской Армии и Военно-Морского Флота» и одноименным постановлением Совета Министров УССР от 30 октября 1963 года № 1212 (СП УССР. 1963. № 10. Ст. 111) жилая площадь, выделенная Министерству обороны в домах исполкомов местных Советов народных депутатов, министерств и ведомств, закрепляется за Министерством обороны. Следовательно, в случае освобождения указанной жилой площади она вновь поступает в ведение этого Министерства.

4. Постановлением Совета Министров СССР от 7 сентября 1970 года № 741, упомянутом в комментарии к пункту 44, исполкомам местных Советов народных депутатов разрешено при выделении предприятиям и организациям жилой площади в домах, построенных за счет их средств, переданных в порядке долевого участия, удерживать до 6 процентов жилой площади (кроме случаев, когда законодательством временно предусмотрено удержание жилой площади на эти цели в большем размере) для переселения граждан из жилых домов, подлежащих сносу в связи с отводом земельных участков под жилищное строительство. На основании постановления ЦК КПСС и Совета Министров СССР от 20 января 1960 года № 74 и 5 марта 1963 года № 270 испол-

комы местных Советов вправе удерживать у предприятий и организаций часть жилой площади во вновь построенных домах для обеспечения в установленный срок лиц офицерского состава, военнослужащих сверхсрочной службы, прапорщиков и мичманов, уволенных с военной службы по состоянию здоровья, возрасту или сокращению штатов (см. комментарии к пункту 45). Переданная в соответствии с названными актами законодательства жилая площадь в случае ее освобождения вновь заселяется исполкомами, причем не обязательно теми категориями граждан, для обеспечения которых она передавалась.

5. Согласно постановлению Совета Министров СССР от 10 мая 1967 года № 405 «О передаче заказчиками подрядным строительным организациям 10 процентов вводимой в эксплуатацию жилой площади» (СП СССР. 1967. № 11. Ст. 69) заказчики (независимо от их ведомственной принадлежности) передают подрядным строительным организациям установленную названным постановлением часть жилой площади в построенных силами этих организаций домах. В связи с продлением срока действия постановления, о котором идет речь, оно сохраняет силу и в настоящее время. Этим постановлением предусмотрено, что переданная подрядным строительным организациям жилая площадь закрепляется за этими организациями. Следовательно, в случае ее освобождения она заселяется работниками подрядных строительных организаций.

64. Граждане (в том числе временно отсутствующие), в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, дают письменное обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива. Граждане, имеющие жилой дом на праве личной собственности, дают обязательство об отчуждении или сносе этого дома и об освобождении земельного участка либо подают заявление с просьбой о сносе дома.

1. Обязательство (заявление), о котором говорится в комментируемом пункте, граждане дают после принятия исполкомом местного Совета народных депутатов либо администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом решения о предоставлении этим гражданам жилого помещения. При получении жилого помещения в доме ведомственного или общественного жилищного фонда обязательство (заявление) оформляется до направления решения администрации (органа общественной организации) и

профсоюзного комитета о предоставлении гражданину жилого помещения в исполком местного Совета народных депутатов на утверждение, а в соответствующих случаях — до сообщения исполкому о предоставлении жилого помещения для заселения.

Кроме гражданина, которому непосредственно предоставляется жилое помещение, обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива дают члены семьи указанного гражданина, состоящие вместе с ним на квартирном учете (в списке внеочередников), в отношении которых также принято решение о предоставлении жилого помещения. Если гражданину по его просьбе на основании пункта 55 Правил жилое помещение предоставляется на членов семьи, не состоящих вместе с ним на квартирном учете (в списке внеочередников), обязательство дают и эти члены семьи. На других членов семьи (на которых жилое помещение не предоставляется) комментируемое правило не распространяется.

В случаях, когда в числе членов семьи гражданина, не состоящих вместе с ним на квартирном учете (в списке внеочередников), на которых предоставляется жилое помещение, имеется супруг, проживающий отдельно, этот супруг дает обязательство об освобождении того жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива, в котором он проживает. Если указанный супруг проживает в доме, принадлежащем ему на праве личной собственности, он дает обязательство об отчуждении или о сносе этого дома и освобождении земельного участка. Таким образом, возможны случаи, когда в обязательствах (заявлениях) граждан, которым предоставляется одно жилое помещение, будет идти речь об освобождении разных жилых помещений либо об отчуждении (сносе) разных жилых домов.

Настоящие Правила (абзацы 1 и 2 пункта 16, пункт 40, абзац 2 пункта 55) предусматривают возможность принятия на квартирный учет и предоставления жилого помещения в данном населенном пункте гражданину, проживающему в другом населенном пункте. В таких случаях исполкомом местного Совета народных депутатов, выдавшим гражданину ордер для вселения в предоставленное жилое помещение, обязательство (заявление) этого гражданина об освобождении занимаемого жилого помещения или об отчуждении (сносе) жилого дома направляется для контроля и обеспечения исполнения в исполком Совета народных депутатов по месту расположения этого помещения (дома) — см. комментарии к пункту 66.

2. В обязательстве об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного

фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива указывается срок его исполнения. Этот срок исчисляется с момента получения ордера для вселения в предоставленное жилое помещение. Поскольку ордер действителен в течение 30 дней, срок освобождения занимаемого жилого помещения не может превышать 30 дней. В случае, когда занимаемое жилое помещение освобождается полностью, во исполнение общего требования, содержащегося в части 2 статьи 177 ЖК УССР, в указанное обязательство включается условие о сдаче жилого помещения в надлежащем состоянии.

Срок исполнения обязательства об отчуждении жилого дома, который принадлежит гражданину на праве личной собственности, а если дом не пригоден для проживания, о его сносе указывается в соответствии с абзацем 2 пункта 66 Правил, то есть соответственно один год или три месяца со дня получения ордера. В случае сноса дома в обязанность гражданина входит также освобождение земельного участка от строительного материала, полученного от разборки строений и сооружений, мусора и проч., что также должно найти отражение в обязательстве. Если гражданином подается заявление с просьбой о сносе дома соответствующей организацией (отделом коммунального хозяйства, ремонтно-строительным управлением и т. д.), в этом заявлении гражданин должен указать срок (не выходя за пределы установленных для сноса трех месяцев), в течение которого он обязуется освободить жилой дом и другие расположенные на земельном участке строения и предоставить возможность указанной организации осуществить снос.

3. Обязательства (заявления) представляются гражданами в исполком местного Совета либо соответственно администрации предприятия, учреждения, организации (органу общественной организации) лично. Если в связи с временным отсутствием (в частности, в случаях, предусмотренных статьями 71 и 73 ЖК УССР), болезнью или по другим причинам гражданин не может лично представить обязательство (подать заявление), его подпись на этом документе должна быть надлежащим образом засвидетельствована.

4. Предусмотренное комментируемым пунктом обязательство (заявление) дается гражданами до выдачи им ордера для вселения в предоставленное жилое помещение. Надлежащее оформление указанного обязательства имеет большое практическое значение, так как в случае отказа отдельных членов семьи освободить жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного кооператива это обязательство является одним из основных до-

кументов при рассмотрении судом спора о выселении (см. комментарии к пункту 66).

65. Решение о предоставлении жилого помещения может быть пересмотрено до выдачи ордера, если выявятся обстоятельства, которые не были ранее известны и могли повлиять на указанное решение.

1. На основании настоящего пункта до выдачи ордера может быть пересмотрено решение о предоставлении гражданину жилого помещения, принятое как исполкомом местного Совета народных депутатов, так и администрацией предприятия, учреждения, организации (органом общественной организации) и профсоюзным комитетом. По общему правилу, решение пересматривается принявшим его органом (органами). Кроме того, поскольку в соответствии со статьей 136 Конституции Украинской ССР вышестоящие исполкомы Советов народных депутатов имеют право отменять решения нижестоящих, до выдачи ордера решение исполкома о предоставлении жилого помещения может быть пересмотрено также вышестоящим исполкомом.

2. Как следует из комментируемого пункта, основанием для пересмотра решения о предоставлении жилого помещения являются вновь открывшиеся, ранее неизвестные обстоятельства. Возможность пересмотра указанного решения по обстоятельствам, возникшим после его принятия, Правила не предусматривают.

Вместе с тем и не все открывшиеся обстоятельства, которые имели место до принятия решения о предоставлении жилого помещения, являются основанием для пересмотра этого решения. В комментируемом пункте речь идет лишь о таких обстоятельствах, которые могли повлиять на указанное решение. К их числу прежде всего относятся случаи, названные в пункте 26 Правил, при выявлении которых граждане подлежат снятию с квартирного учета (исключению из списка внеочередников), а также другие существенные обстоятельства.

До выдачи ордера решение о предоставлении жилого помещения может быть также пересмотрено, если оно было принято с нарушением порядка, предусмотренного законом и настоящими Правилами. В частности, основанием для этого является нарушение очередности, предоставление жилого помещения, не отвечающего установленным требованиям и размеру, и т. п.

3. В зависимости от причины пересмотра решения о предоставлении жилого помещения наступают различные последствия: гражданин снимается с квартирного учета (исключается из списка внеочередников) или предоставление ему жилого помещения переносится до наступления очередности либо предоставляется

другое жилое помещение и т. п. Иногда принятие окончательного решения откладывается до проверки тех или иных фактов и получения необходимых дополнительных документов. В таких случаях выдача гражданину ордера приостанавливается.

Решение о предоставлении жилого помещения пересматривается с приглашением на заседание соответствующих органов лиц, в отношении которых это решение было принято, и представителей заинтересованных организаций. В случае пересмотра прежнего решения гражданам сообщается об этом в письменной форме с указанием основания.

4. Исходя из направленности комментируемого пункта, изложенный порядок пересмотра решений исполкома местного Совета народных депутатов о предоставлении жилого помещения касается и решения исполкома об утверждении совместного решения администрации предприятия, учреждения, организации и профсоюзного комитета о предоставлении жилого помещения, а также решения о выдаче ордера для вселения в жилое помещение в доме ведомственного и общественного жилищного фонда, принимаемого исполкомом в случаях, предусмотренных абзацем 2 пункта 58 и пунктом 59 Правил.

5. Жилое помещение, решение о предоставлении которого пересмотрено, в предусмотренном настоящими Правилами порядке предоставляется другим гражданам.

66. В предоставленное жилое помещение переселяются члены семьи, включенные в ордер и давшие письменное обязательство о переселении в это помещение.

В случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда член жилищно-строительного кооператива утрачивает право на квартиру в доме кооператива, а гражданин, имеющий жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение в течение года со дня получения жилого помещения. При невыполнении собственником дома (части дома) этого требования применяются правила, предусмотренные частями третьей и четвертой статьи 103 Гражданского кодекса Украинской ССР. Если дом не пригоден для проживания, собственник должен в трехмесячный срок произвести отчуждение этого дома на снос либо снести его.

1. Как установлено пунктом 64 настоящих Правил, граждане, в отношении которых принято решение о предоставлении жилого помещения, до получения ордера дают письменное обязательство об освобождении занимаемого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда либо в

доме жилищно-строительного кооператива. Это обязательство свидетельствует о согласии на переселение в предоставленное жилое помещение. При отказе отдельных членов семьи освободить прежнее помещение они (независимо от причины отказа) подлежат выселению в судебном порядке. В пункте 17 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства» (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1987. № 3. С. 8—15) содержится разъяснение, в соответствии с которым члены семьи, включенные в ордер, могут быть выселены и при отсутствии письменного обязательства, о котором идет речь, если обстоятельства дела бесспорно свидетельствуют о том, что они выразили согласие поселиться в предоставленное помещение.

В тех случаях, когда член семьи ни в письменной, ни в иной форме не выразил согласие освободить занимаемое жилое помещение, он выселению не подлежит и сохраняет право пользования прежним помещением.

2. Согласно абзацу 2 комментируемого пункта в случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда член жилищно-строительного кооператива утрачивает право на квартиру в доме кооператива. Расположена ли кооперативная квартира в том же населенном пункте, в котором члену кооператива предоставляется жилое помещение, либо в другом, значения не имеет, так как член кооператива дал обязательство о ее освобождении (пункт 64 Правил). Получение членом кооператива согласно его желанию другого жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда также, как и выход из кооператива, передача пая кому-либо из постоянно проживающих с ним членов семьи и т. п. влечет за собой прекращение членства в кооперативе.

3. На основании части 2 статьи 33 ЖК УССР и абзаца 2 комментируемого пункта в случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда гражданин, которому принадлежит жилой дом (часть дома) на праве личной собственности, должен произвести его отчуждение (имеется в виду продажа или дарение) в течение года со дня получения жилого помещения. Он не освобождается от выполнения этого обязательства и в тех случаях, когда в указанном доме остаются проживать бывшие члены семьи или наниматели либо другие лица.

Как отмечалось в комментарии к пункту 64 Правил, положение об отчуждении жилого дома (части дома) распространяется на дом, в связи с проживанием в котором собственник был признан нуждающимся в улучшении жилищных условий и принят на

квартирный учет, независимо от того, расположен ли этот дом в данном либо в другом населенном пункте.

4. Если собственник в течение года не выполнит требование закона и в нарушение данного им обязательства не осуществит продажу либо дарение дома (части дома), наступают последствия, предусмотренные частями 3 и 4 статьи 103 Гражданского кодекса УССР. Дом по решению исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов подлежит принудительной продаже в порядке, установленном Гражданским процессуальным кодексом УССР для исполнения судебных решений, то есть с публичных торгов (статьи 394—399 этого Кодекса). Вырученные от продажи суммы после возмещения расходов, связанных с осуществлением принудительной продажи, передаются бывшему собственнику дома. В случае, когда продажа дома в принудительном порядке не состоится из-за отсутствия покупателей, дом по решению исполкома местного Совета переходит в собственность государства.

В изложенном порядке производится и принудительная продажа части дома, так как в соответствии со статьей 114 Гражданского кодекса УССР при продаже части дома с публичных торгов участники общей долевой собственности (сособственники) правом преимущественной покупки не пользуются.

5. Как предусмотрено законом (часть 2 статьи 33 ЖК УССР, абзац 2 пункта 66 Правил), в случае получения жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда гражданином, которому принадлежит дом, непригодный для проживания, этот гражданин должен в трехмесячный срок произвести отчуждение указанного дома на снос или снести его. Это требование применяется независимо от основания принятия собственника на квартирный учет (в связи с непригодностью дома для проживания, недостаточностью жилой площади в нем по размеру или другими причинами). Поскольку при отчуждении дома на снос или сносе его использование земельного участка в соответствии с той целью, для которой он был предоставлен, прекращается, собственник должен в тот же срок освободить земельный участок (см. пункт 64 Правил). Компенсация стоимости плодово-ягодных насаждений и посевов не производится.

Установленный порядок предусматривает отчуждение непригодных домов на снос либо снос их после получения гражданами жилых помещений, то есть тогда, когда у собственника появляется возможность освободить дом. На практике имеют место отдельные факты, когда жилищные органы требуют от граждан снести дом до выдачи им ордера для вселения в предоставленное жилое помещение. Такие требования являются незаконными.

Если собственник в нарушение данного им обязательства в

установленный срок не произведет отчуждение дома на снос или не снесет его и не освободит земельный участок, это следует рассматривать как нарушение порядка и условий предоставления гражданам жилых помещений. В соответствии со статьями 59 и 117 ЖК УССР и пунктом 73 Правил нарушение порядка и условий предоставления жилых помещений является основанием для обращения в суд с иском о признании выданного ордера недействительным и о выселении гражданина из предоставленного ему жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда.

Необходимо подчеркнуть, что в комментируемом пункте речь идет о сносе непригодного для проживания дома. Требования о сносе гражданином, которому предоставлено жилое помещение в доме государственного или общественного жилищного фонда, принадлежащей ему части дома законодательство не содержит, так как снос дома по частям невозможен.

Контроль за выполнением гражданами данных ими обязательств об отчуждении на снос либо сносе принадлежащих им не пригодных для проживания домов и освобождении земельных участков осуществляют исполкомы городских, поселковых, сельских Советов народных депутатов, а в городах, имеющих районное деление,— исполкомы районных Советов народных депутатов по месту расположения указанных домов (см. комментарии к пункту 64).

6. Правила об отчуждении дома либо сносе дома, предусмотренные частью 2 статьи 33 ЖК УССР и абзацем 2 комментируемого пункта, не применяются в случаях, когда в соответствии с законодательством Союза ССР гражданин использует принадлежащий ему в сельском населенном пункте жилой дом для сезонного или временного проживания (см. ст. 33 ЖК УССР с дополнением, внесенным Указом Президиума Верховного Совета УССР от 25 декабря 1988 года — Ведомости Верхов. Совета УССР. 1988. № 45. Ст. 1070).

67. Если в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, освободилось неизолированное жилое помещение, оно предоставляется нанимателю смежного помещения.

Освободившееся изолированное жилое помещение в квартире, в которой проживает два или более нанимателя, по просьбе проживающего в этой квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий (пункты 13 и 14 Правил), независимо от его пребывания на квартирном учете, предоставляется ему, а при отсутствии такого нанимателя — другому нанимателю, проживающему в той же квартире. При этом общий размер жилой площади не должен превышать 13,65 квадратного метра на одного

человека, исключая случаи, когда наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь. Если размер освободившейся изолированной комнаты меньше уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте, эта комната во всех случаях передается нанимателю по его просьбе.

Указанные правила применяются независимо от принадлежности жилого дома.

Решение о предоставлении жилого помещения принимает исполнительный комитет местного Совета народных депутатов, предприятие, учреждение, организация, в ведении которых находится жилой дом, в порядке, установленном настоящими Правилами.

При отказе в предоставлении освободившегося жилого помещения в случаях, предусмотренных настоящим пунктом, спор может быть разрешен в судебном порядке.

Если освободившееся изолированное помещение не может быть в соответствии с правилами абзаца второго настоящего пункта передано проживающему в этой квартире нанимателю, оно предоставляется другим лицам в общем порядке.

1. Правило настоящего пункта соответствует норме, содержащейся в статье 54 ЖК УССР. Установленный этим правилом порядок предоставления жилых помещений распространяется на комнаты, освобождающиеся в коммунальных (общих) квартирах. Поскольку в соответствии с указанным порядком к заселению неизолированных и изолированных комнат, освобождающихся в таких квартирах, предъявляются различные требования, необходимо четко разграничить эти понятия.

Неизолированной считается комната, связанная с другой общим входом, вследствие чего через нее проходят лица, проживающие в другой комнате (комнатах), или наоборот — лица, проживающие в этой комнате, проходят через другую комнату; неизолированную комнату, которая является единственным путем для выхода в коридор общего пользования или из квартиры (на лестничную клетку, на улицу или во двор), называют проходной, а смежную неизолированную комнату, жильцы которой проходят через эту комнату,— запроходной.

Изолированной является комната, имеющая отдельный выход в коридор общего пользования или из квартиры (на лестничную клетку, на улицу или во двор); изолированные комнаты могут быть смежными, если одна стена у них общая, и не смежными, если они расположены на противоположных сторонах коридора либо на одной и той же стороне коридора, но между ними находятся другие жилые или нежилые помещения. К изолированным относятся также комнаты, в общей стене которых имеется связы-

вающий их дверной проем, но у каждой есть отдельный выход в коридор общего пользования или из квартиры. Такие комнаты иногда ошибочно считают смежными неизолированными, что приводит к нарушениям при их заселении (см. постановление Пленума Верховного Суда СССР от 27 ноября 1981 года по делу по иску Ш. о признании недействительным ордера и о выселении.— Бюл. Верхов. Суда СССР. 1982. № 5. С. 14—15).

Необходимо отметить, что правило комментируемого пункта является основанием для предоставления нанимателю комнаты, освободившейся в той квартире, в которой он проживает. В соответствии с этим правилом не могут удовлетворяться просьбы о предоставлении комнаты, освободившейся в соседней квартире, или о предоставлении смежной однокомнатной квартиры.

2. В соответствии со статьей 63 ЖК УССР в домах государственного и общественного жилищного фонда комната, связанная с другой комнатой общим входом, не может быть самостоятельным предметом договора найма. В связи с этим законом и настоящими Правилами предусмотрено предоставление освободившегося неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения. Под освободившимся неизолированным жилым помещением понимается как одна, так и две и более проходных либо запроходных комнат.

Законом и Правилами предоставление освободившегося неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения не ставится в зависимость от наличия у этого нанимателя нуждаемости в улучшении жилищных условий, а также от размера занимаемой им жилой площади. В предоставлении освободившегося неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения не может быть отказано, даже если в результате этого у него образуется излишняя жилая площадь, а также тогда, когда имеется возможность переоборудования освободившегося помещения в изолированное (см. Рад. право. 1984. № 5. С. 69).

Бывает, что наниматели на основании части 1 статьи 54 ЖК УССР (абзац 1 пункта 67 Правил) предъявляют требования о предоставлении им освободившихся в общих квартирах изолированных комнат, ссылаясь на то, что эти комнаты ранее были изолированы с нарушением установленного порядка и переданы в пользование другим лицам. В этих случаях, если в свое время, действительно, имело место переоборудование смежной неизолированной комнаты в изолированную без разрешения исполкома Совета народных депутатов или с нарушением строительных, противопожарных либо санитарных норм, вопрос о предоставлении такой комнаты нанимателю должен решаться по правилам абзаца 1 комментируемого пункта. Если же освободившаяся комната являлась когда-то неизолированной, но была превращена в изо-

лированную в установленном порядке, она подлежит заселению по правилам, предусмотренным абзацами 2 и 6 комментируемого пункта для заселения изолированных комнат.

3. Со вступлением в силу ЖК УССР (с 1 января 1984 года) вопрос о предоставлении нанимателю изолированного жилого помещения, освободившегося в квартире, в которой он проживает, решается иначе, чем это было предусмотрено прежним Положением. Установленный порядок существенно повышает уровень гарантий жилищных прав граждан, дает проживающим в коммунальных квартирах больше возможностей для получения освободившегося изолированного жилого помещения. Наряду с переоборудованием и перепланировкой, проводимыми при капитальном ремонте жилых домов (статья 100 ЖК УССР), и другими мерами этот порядок призван способствовать постепенной ликвидации коммунальных квартир и превращению их в отдельные квартиры на семью.

В настоящее время освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение предоставляется проживающим в этой квартире нанимателям независимо от пребывания их на квартирном учете. Если в квартире имеется несколько нанимателей, которые изъявили желание получить такое помещение, преимуществом пользуется наниматель (наниматели), нуждающийся в улучшении жилищных условий. Принимается во внимание нуждаемость в улучшении жилищных условий, имевшаяся на день освобождения указанного помещения, а также возникшая позже, но до предоставления этого помещения другому лицу.

Нуждающимися в улучшении жилищных условий являются все граждане, состоящие на квартирном учете, независимо от основания принятия их на учет. Нуждаемость в улучшении жилищных условий граждан, не состоящих на указанном учете, определяется применительно к требованиям пунктов 13 и 14 Правил. В соответствии с Правилами учета граждан, желающих вступить в жилищно-строительный кооператив (СП УССР. 1985. № 6. Ст. 46; 1986. № 7. Ст. 34; 1988. № 1. Ст. 1) нуждаемость в улучшении жилищных условий в этих случаях определяться не может.

При отсутствии в данной квартире нанимателя, нуждающегося в улучшении жилищных условий, освободившееся изолированное жилое помещение предоставляется другому нанимателю, проживающему в этой квартире.

4. Условием получения нанимателем, проживающим в коммунальной квартире (как нуждающимся, так и не нуждающимся в улучшении жилищных условий), освободившегося изолированного жилого помещения является соблюдение требования в отношении размера жилой площади. После предоставления указанного помещения общий размер жилой площади (имеется в виду сумма

площадей занимаемого и освободившегося помещений) не должен превышать 13,65 кв. м на одного человека, исключая случаи, когда наниматель или член его семьи имеет право на дополнительную жилую площадь. В таких случаях общий размер жилой площади определяется исходя из названной нормы жилой площади, помноженной на количество членов семьи, и нормы дополнительной жилой площади.

Впредь до установления законодательством Союза ССР перечня категорий граждан, имеющих право на дополнительную жилую площадь (часть 3 статьи 22 Основ жилищного законодательства), в соответствии с действующими в настоящее время отдельными актами законодательства указанным правом пользуются: Герои Советского Союза, Герои Социалистического Труда и лица, награжденные орденами Славы трех степеней; научные работники, имеющие ученые степени или звания, и приравненные к ним члены творческих союзов — писатели, композиторы, архитекторы, художники и скульпторы; творческие работники — члены Союза кинематографистов СССР и Союза театральных деятелей СССР; лица офицерского состава в звании полковника, ему равном и выше, как состоящие на действительной военной службе, так и уволенные в запас или в отставку, а также командиры отдельных воинских частей и преподаватели военно-учебных заведений по специальным военным и военно-политическим предметам; авторы изобретений и рационализаторских предложений, которым присвоены почетные звания заслуженного изобретателя республики или заслуженного рационализатора республики, а также авторы изобретений и рационализаторских предложений, имеющих большое народнохозяйственное значение; персональные пенсионеры и другие.

5. Наряду с требованием в отношении общего размера жилой площади непременным условием предоставления проживающему в коммунальной квартире нанимателю освободившегося в этой квартире изолированного жилого помещения является наличие просьбы об этом. Причем речь может идти лишь о предоставлении указанного помещения для всей семьи. Отдельные члены семьи не имеют самостоятельного права на получение этого помещения. Сказанное может быть подтверждено примером из судебной практики.

Семья А., состоявшая из шести человек, занимала две комнаты жилой площадью 26,7 и 13,5 кв. м в трехкомнатной коммунальной квартире. Договор найма жилого помещения был заключен с А. В. Когда в квартире освободилась третья комната жилой площадью 15,8 кв. м., А. В. обратился к администрации предприятия, в ведении которого находится дом, с заявлением о предоставлении семье этой комнаты, указав, что он с матерью А. Е.

состоит на квартирном учете по месту работы. Администрация просьбу не удовлетворила, поэтому А. В. и А. Е. обратились в суд. Решением Радянского районного народного суда г. Киева в иске им было отказано, поскольку другие члены семьи, в частности А. Ю. и его жена А. Р., согласия на присоединение освободившейся комнаты к занимаемой жилой площади не дали. Судебная коллегия по гражданским делам Киевского городского суда, рассматривавшая дело в кассационном порядке, оставила решение народного суда в силе.

6. Согласно статье 63 ЖК УССР кроме неизолированного жилого помещения, о чем уже говорилось выше, самостоятельным предметом договора найма не может быть и комната, хотя и являющаяся изолированной, но размером меньше установленного для предоставления одному человеку, то есть меньше уровня средней обеспеченности жилой площадью граждан в данном населенном пункте. Поэтому ЖК УССР и Правилами (абзац 2 комментируемого пункта) предусмотрено, что такая комната во всех случаях передается нанимателю по его просьбе. При этом требование в отношении общего размера жилой площади не применяется, в связи с чем также, как и при предоставлении неизолированного жилого помещения нанимателю смежного помещения, допускается образование излишков. В случаях, когда в квартире имеется один наниматель, изъявивший желание получить освободившуюся комнату, такое решение вопроса является единственно возможным. При наличии в квартире и других нанимателей, обратившихся с просьбой о предоставлении указанной комнаты, предпочтение должно быть оказано тому из них, для которого площадь этой комнаты в совокупности с площадью занимаемого жилого помещения не будет превышать установленный общий размер жилой площади (с учетом права на дополнительную жилую площадь).

7. Исходя из направленности правовой нормы, содержащейся в абзаце 2 комментируемого пункта, а также в соответствии с разъяснением Пленума Верховного Суда УССР, данным в постановлении от 12 апреля 1985 года «О некоторых вопросах, возникших в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» (Рад. право. 1985. № 7. С. 77—82), следует считать, что указанная норма применяется и в тех случаях, когда освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение представляет собой две или более комнаты (в том числе и изолированные между собой), если при этом соблюдается требование в отношении общего размера жилой площади. Если же площадь занимаемого жилого помещения и освободившихся изолированных комнат, будучи сложенной вместе, превышает установленные предельные размеры жилой площади, возможно пре-

доставление нанимателю (по его просьбе) той изолированной комнаты (комнат), площадь которой соответствует указанным размерам.

Законодательство не содержит условия о том, что освободившееся изолированное жилое помещение обязательно должно быть смежным с помещением, занимаемым семьей, которой освободившееся помещение предоставляется. Следовательно, не исключается возможность предоставления и комнаты (комнат), расположенной напротив, через комнату и т. д.

На практике возникал вопрос о возможности предоставления проживающему в коммунальной квартире нанимателю освободившегося изолированного жилого помещения, не полностью соответствующего требованиям, предусмотренным пунктом 51 Правил. Речь идет, в частности, о комнатах, имеющих недостаточную освещенность или высоту и т. п. Выполнение указанных требований, являющихся одной из гарантий обеспечения жилищных прав граждан, обязательно в случаях предоставления жилого помещения в порядке очередности лицам, состоящим на квартирном учете, а также в списке внеочередников. Несоответствие освободившегося жилого помещения этим требованиям не может служить основанием для отказа в предоставлении указанного помещения нанимателю, проживающему в данной квартире, при наличии его просьбы об этом.

В предоставлении освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения нанимателю не может быть отказано и в случаях, когда дом расположен в зоне реконструкции и в будущем будет сноситься, либо когда он подлежит капитальному ремонту, поскольку закон и Правила каких-либо ограничений на этот счет не содержат.

На практике возникал также вопрос о том, применима ли комментируемая норма в случаях, когда проживающие в коммунальной квартире граждане получили жилое помещение на основании пункта 54 настоящих Правил — в порядке временного улучшения жилищных условий, без снятия их с квартирного учета. Ответ на этот вопрос следует дать положительный, так как указанные граждане несут все обязанности и пользуются всеми правами нанимателя, в том числе и правом, предусмотренным статьей 54 ЖК УССР.

8. В соответствии с разъяснением, содержащимся в пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года «О практике применения судами жилищного законодательства», освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение не может быть предоставлено лицу, преднамеренно ухудшившему до этого свои жилищные условия, например, путем обмена, раздела жилых помещений. Кроме того,

по смыслу статьи 54 ЖК УССР и комментируемого пункта указанное помещение предоставляется нанимателю, проживавшему в данной квартире на день освобождения этого помещения. Если же наниматель, в частности ранее проживавший в отдельной квартире, в порядке обмена вселился в коммунальную квартиру с целью последующего получения имеющегося в этой квартире свободного жилого помещения, в предоставлении указанного помещения ему должно быть отказано. Приведем случай, имевший место в практике.

С., работающему начальником жилищно-эксплуатационного участка, стало известно, что в одном из обслуживаемых домов в трехкомнатной квартире жилой площадью 60 кв. м освободилась одна комната. Желая занять эту квартиру, С. совершил обмен своей трехкомнатной квартиры жилой площадью 41,6 кв. м с гражданином, являвшимся нанимателем двух комнат в указанной квартире. После этого он обратился с просьбой о предоставлении свободной комнаты. Администрация завода, в ведении которого находится дом, в предоставлении С. комнаты отказала. Суд, куда он обратился за разрешением спора, признал действия администрации правильными и в иске С. отказал. (Л. Великанова. Обмен и обман. Лит. газ. 1986. 28 мая).

Иногда наниматели, проживающие в коммунальной квартире, просят предоставить им освободившееся жилое помещение взамен занимаемого. Так, К., одинокий, занимавший в трехкомнатной квартире одну комнату 7,23 кв. м, ссылаясь на пункт 67 Правил, обратился с просьбой предоставить ему взамен указанной комнаты освободившуюся комнату жилой площадью 16 кв. м. Между тем, в силу специальной направленности нормы, содержащейся в комментируемом пункте, освободившееся жилое помещение может быть нанимателю предоставлено лишь дополнительно к тому помещению, которое он занимает (с соблюдением требования в отношении общего размера жилой площади).

9. В упомянутом постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года указано, что при решении вопроса о передаче в пользование освободившегося в квартире изолированного жилого помещения другому проживающему в этой квартире нанимателю следует исходить из положений жилищных кодексов союзных республик, предусматривающих условия такой передачи. Поэтому статья 54 ЖК УССР и пункт 67 Правил распространяются на все жилые дома государственного и общественного жилищного фонда, независимо от их принадлежности, в том числе и дома предприятий, учреждений, организаций важнейших отраслей народного хозяйства, из которых допускается выселение в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения рабочих и служащих (вместе с проживающими с ними ли-

цами), прекративших трудовые отношения в связи с увольнением по собственному желанию без уважительных причин, или за нарушение трудовой дисциплины, или за совершение преступления.

Как разъяснил Верховный Суд СССР, освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение подлежит передаче нанимателю, проживающему в этой квартире, и тогда, когда предприятие, учреждение, организация в силу закона пользуется правом повторного заселения жилых помещений, освобождающихся в домах исполкомов местных Советов народных депутатов (Бюл. Верхов. Суда СССР. 1985. № 2. С. 28). Эта точка зрения также нашла отражение в упомянутом выше постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года.

Поскольку законодательство каких-либо изъятий не содержит, правило комментируемого пункта распространяется на жилые дома всех типов, в том числе гостиничного типа и дома для малосемейных. Исключение составляют лишь случаи, когда эти дома используются для временного обеспечения жилыми помещениями малых семей и, следовательно, имеют правовой режим общежитий. В жилых домах для малосемейных коммунальные квартиры образуются в результате раздела двухкомнатных квартир между членами семьи. Что касается жилых домов гостиничного типа, то в некоторых сериях этих домов имеются квартиры, состоящие из нескольких изолированных комнат, пользование которыми граждане осуществляют в соответствии с отдельными договорами найма, в то время как подсобные помещения (кухня, ванная и т. д.) находятся в общем пользовании. Такие квартиры по существу являются коммунальными.

10. Если в коммунальной квартире освобождается изолированное жилое помещение, которое в установленном законом порядке (решением исполкома районного, городского, районного в городе Совета народных депутатов) было включено в число служебных и использовалось в качестве такового, комментируемый пункт неприменим. В силу целевого назначения служебных жилых помещений они предоставляются не в соответствии с настоящими Правилами, а согласно статьям 118—122 ЖК УССР. В постановлении Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года разъяснено, что наниматель служебного жилого помещения не вправе требовать предоставления ему освободившегося в той же квартире изолированного неслужебного или служебного помещения. Аналогичное разъяснение содержится и в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года.

На практике встречаются случаи, когда изолированное жилое помещение в коммунальной квартире включают в число служебных после его освобождения, несмотря на то, что проживающие в данной квартире наниматели просят о предоставлении этого

помещения в их пользование. Такая практика является незаконной.

11. Вопрос о предоставлении проживающему в коммунальной квартире нанимателю освободившегося помещения — как неизолированного, так и изолированного — решает исполком местного Совета народных депутатов либо предприятие, учреждение, организация, в ведении или в собственности которых (применительно к домам общественного жилищного фонда) находится жилой дом, в порядке, установленном пунктом 57, абзацем 1 пункта 58 и пунктом 59 Правил. В случаях, когда в городе, имеющем районное деление, предприятие, учреждение, организация расположены в одном районе, а дом, в котором освободилось жилое помещение в коммунальной квартире,— в другом, решение администрации предприятия, учреждения, организации либо органа кооперативной или другой общественной организации и профсоюзного комитета о предоставлении нанимателю указанного помещения представляется в исполком того Совета народных депутатов, на территории которого находится предприятие, учреждение, организация.

Для получения освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения наниматель подает заявление, подписанное им, а также всеми совершеннолетними членами его семьи, в том числе и временно отсутствующими, за которыми по закону (статьи 71 и 73 ЖК УССР) сохраняется право на жилое помещение. Если в жилом помещении проживают бывшие члены семьи, то, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 64 ЖК УССР они имеют такие же права и обязанности, как наниматель и члены семьи, на присоединение к занимаемой жилой площади освободившегося жилого помещения их согласие также требуется.

К указанному заявлению нанимателем должны быть приложены справка с места жительства о составе семьи и прописке (приложение № 2 к Правилам) и заверенная жилищно-эксплуатационной организацией выкопировка из поэтажного плана дома, а в случаях пребывания нанимателя или членов семьи на квартирном учете — также выписка из учетного дела. Другие документы при необходимости запрашиваются исполкомом местного Совета или администрацией предприятия, учреждения, организации. Если в коммунальной квартире, кроме заявителя, проживают и другие наниматели, следует известить их о дате рассмотрения вопроса о предоставлении освободившегося жилого помещения. Это является необходимым, так как имели место нередкие случаи отмены решений о предоставлении освободившегося в коммунальной квартире изолированного жилого помещения нанимателю, не нуждающемуся в улучшении жилищных ус-

ловий, из-за поступления заявления от нанимателя, нуждающегося в таком улучшении и имеющего в связи с этим преимущественное право на получение указанного помещения.

На основании решения о предоставлении освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения исполком местного Совета народных депутатов выдает гражданину ордер. В соответствии с ордером вносятся изменения (в части количества комнат и размера жилой площади) в ранее заключенный с этим гражданином договор найма и в лицевой счет.

12. По общему правилу споры о предоставлении жилых помещений как вытекающие из административных правоотношений суду неподведомственны. Однако право нанимателя на получение жилого помещения, освободившегося в коммунальной квартире, в которой он проживает, основано на законе и договоре найма, поэтому оно защищается в судебном порядке. На это содержится прямое указание в части 4 статьи 54 ЖК УССР и в абзаце 5 пункта 67 Правил. В соответствии с постановлением Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года судебному рассмотрению подлежит спор о предоставлении нанимателю освободившегося жилого помещения в квартире, в которой он проживает, если ему отказано в предоставлении этого помещения или на него выдан ордер другому лицу либо оно передано другому нанимателю, проживающему в данной квартире. В последнем случае спор подлежит разрешению в судебном порядке, так как только в результате рассмотрения спора судом может быть выявлено наличие у нанимателя преимущественного права на получение освободившегося жилого помещения. Если ордер на получение освободившегося в коммунальной квартире жилого помещения выдан другому лицу, проживающий в этой квартире наниматель, который претендует на получение указанного помещения, вправе обратиться в суд с иском не только о предоставлении ему этого помещения, но также о выселении поселившихся в нем граждан.

В случаях, когда освободившееся в коммунальной квартире изолированное жилое помещение не может быть в соответствии с изложенными правилами передано нанимателю, проживающему в этой квартире, оно на основании абзаца 6 комментируемого пункта предоставляется другим гражданам в общем порядке. Сказанное касается и жилых помещений, освободившихся в квартирах, построенных для одной семьи (см. комментарии к пункту 52).

13. Законодательство не содержит условия о том, что состоящие на квартирном учете граждане в случае получения жилого помещения, освободившегося в коммунальной квартире, обяза-

тельно подлежат снятию с учета. Поэтому этот вопрос должен решаться на основании подпункта 1 пункта 26 Правил.

68. Наниматель, имеющий излишнюю жилую площадь (сверх установленных норм), вправе с согласия членов семьи требовать от исполнительного комитета местного Совета народных депутатов, от предприятия, учреждения, организации (в зависимости от принадлежности жилого дома) предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого (в редакции постановления Совета Министров УССР и Укрсовпрофа от 28 января 1988 года № 24 — СП УССР. 1988. № 1. Ст. 1).

Решение о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого принимают органы, указанные в пунктах 57—59 настоящих Правил.

1. Действующее законодательство нормы о принудительном изменении условий договора найма жилого помещения в связи с наличием у нанимателя излишней жилой площади не содержит, поскольку это противоречило бы принципу устойчивости пользования жильем и нередко приводило бы к превращению отдельных квартир в коммунальные (общие). Оно не соответствовало бы также задаче более полного удовлетворения жилищных потребностей граждан. Однако плата за излишнюю жилую площадь (исключая случаи, когда размеры этой площади не превышают на всю семью половины установленной статьей 47 ЖК УССР нормы жилой площади 13,65 кв. м на человека) взимается в повышенном размере. В Украинской ССР излишки подлежат двойной оплате. Одновременно Основами (статья 32), ЖК УССР (статья 90) и Правилами (пункт 68) установлено право нанимателя, имеющего излишнюю жилую площадь сверх установленных норм (имеется в виду норма жилой площади и норма дополнительной жилой площади), требовать предоставления ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого. Этот порядок направлен на перераспределение излишков жилой площади, в связи с чем имеет большое государственное значение.

2. При применении предусмотренного комментируемым пунктом правила по инициативе нанимателя происходит расторжение договора найма на одно жилое помещение и заключение нового договора о пользовании другим жилым помещением. Если совместно с нанимателем проживают члены семьи, для расторжения договора необходимо их согласие. Это вытекает из установленного статьей 64 ЖК УССР принципа равенства прав нанимателя, и членов его семьи. Споры по данному вопросу между нанимателем и членами семьи суду не подведомственны. Отдельные члены семьи требовать предоставления жилого помещения меньшего

размера не вправе. Поскольку в соответствии с частью 2 статьи 61 ЖК УССР договор найма жилого помещения заключается в письменной форме, заявление о его расторжении также должно быть письменным. Указанное заявление подписывается нанимателем и членами его семьи (включая бывших членов семьи), имеющими право на данное жилое помещение.

Если наниматель проживает в доме, находящемся в ведении местного Совета народных депутатов, обязанность по предоставлению ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого возлагается на исполком соответствующего Совета. В случае же, когда наниматель проживает в доме ведомственного или общественного жилищного фонда, указанную обязанность несет предприятие, учреждение, организация, в ведении которой этот дом находится либо которой он принадлежит (применительно к домам общественного жилищного фонда). Исполкомы местных Советов, предприятия, учреждения, организации должны по возможности удовлетворять просьбы граждан о предоставлении жилого помещения меньшего размера в том же районе города, на удобном этаже, в доме, расположенном вблизи остановок городского транспорта, и т. п.

Иногда граждане, имеющие излишнюю жилую площадь, обращаются с просьбой о предоставлении взамен занимаемого меньшего жилого помещения, однако с превышением предельного размера, установленного в пункте 53 настоящих Правил. Например, одинокий наниматель, проживающий в 3-комнатной квартире, просит предоставить ему 2-комнатную квартиру. Считаем, что такие просьбы следует удовлетворять, так как при этом перераспределяется часть излишков жилой площади. В противном же случае вся излишняя площадь останется в пользовании указанного нанимателя.

3. В соответствии с частью 2 статьи 90 ЖК УССР отказ в предоставлении жилого помещения меньшего размера может быть заинтересованными гражданами обжалован в исполком вышестоящего Совета народных депутатов или вышестоящий по отношению к предприятию, учреждению, организации орган управления. Споры о предоставлении жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого судам не подведомственны. На это содержится указание в пункте 1 названного выше постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года. Непредоставление нанимателю жилого помещения меньшего размера не освобождает его от оплаты излишней жилой площади в установленном порядке.

IV. ОРДЕР НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

69. На основании решения о предоставлении жилого помещения в доме государственного или общественного жилищного фонда исполнительный комитет районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов выдает гражданину ордер (приложение № 7), который является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Ордер может быть выдан лишь на свободное жилое помещение.

Ордер действителен в течение 30 дней.

Бланки ордеров хранятся как документы строгой отчетности.

1. Решение исполкома местного Совета о предоставлении жилого помещения либо совместное решение администрации и профсоюзного комитета предприятия, учреждения, организации, утвержденное исполкомом местного Совета или в соответствующих случаях сообщенное ему, равно как и совместное решение органа общественной организации и ее профсоюзного комитета, не являются еще юридическим основанием для занятия жилого помещения. Документом, дающим право на вселение в жилое помещение, независимо от его ведомственной принадлежности, является ордер, выданный исполкомом районного, городского, районного в городе, поселкового, сельского Совета народных депутатов. Следует отметить, что исполкомы поселкового и сельского Советов народных депутатов до принятия Основ жилищного законодательства не были наделены правом выдавать ордера на вселение в жилые помещения. Этим правом указанные исполкомы пользуются в соответствии со статьей 25 Основ. Право выдавать ордера на вселение в жилое помещение исполкомам районных, городских, районных в городах Советов народных депутатов предусмотрено также в Законах Украинской ССР: о районном Совете народных депутатов, о городском, районном в городе Совете народных депутатов.

Из общего правила, в силу которого исполком местного Совета народных депутатов выдает ордер на вселение в жилое помещение, независимо от принадлежности дома, в действующем законодательстве сделано исключение, по которому выдача ордеров на жилые помещения в военных городках производится в особом порядке (см. комментарии к пункту 71).

2. Форма ордера установлена единая, образец ее приведен в приложении № 7 к Правилам. Бланк ордера состоит из двух частей: самого ордера и корешка ордера. Ордер выдается лицу,

на имя которого он выписан. Корешок ордера остается в исполкоме, выдавшем ордер.

В ордере указываются наименование исполнительного комитета Совета народных депутатов, выдавшего его; дата выдачи; номер и серия этого документа; фамилия, имя и отчество лица, которому выдан ордер, количество членов его семьи, вселяющихся в предоставленное жилое помещение; приводится характеристика предоставленного жилого помещения — количество квадратных метров жилой площади, количество комнат, вид квартиры (изолированная, коммунальная), точный адрес; основание выдачи ордера: номер и дата решения исполкома местного Совета народных депутатов; состав семьи, вселяющейся в предоставленное жилое помещение, их фамилии, имена, отчества и родственные отношения с лицом, на имя которого выдан ордер. Ордер подписывается председателем исполкома и заверяется печатью исполкома. Далее в ордере отмечается, что он является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение, что при вселении он должен быть сдан в соответствующую жилищно-эксплуатационную организацию и что ордер действителен в течение 30 дней.

В корешок ордера помимо реквизитов, содержащихся в ордере, включаются дополнительно некоторые сведения о лице, которому выдан ордер, а именно: место, где данное лицо состоит на учете (наименование исполкома местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации), место работы и должность. На корешке ордера содержится также указание о порядке хранения бланков ордеров как документов строгой отчетности. Подписывается корешок ордера одновременно с ордером председателем исполкома. Лицо, которому выдан ордер, расписывается в корешке ордера о его получении с указанием даты получения. С этой даты исчисляется тридцатидневный срок действительности ордера.

Приведенная форма ордера является единой для всех случаев заселения жилых помещений, предоставленных в порядке, предусмотренном в статьях 51—53 ЖК УССР и в пунктах 57—59 Правил. Использование другой формы не допускается. Исключение составляют специальные ордера на служебные жилые помещения и на жилую площадь в общежитии.

3. В комментируемом пункте установлено общее правило о заселении жилых помещений только по ордерам. Однако в некоторых случаях они заселяются в ином порядке. Так, поднаниматели и временные жильцы вселяются в жилые помещения без ордера на условиях и в порядке, предусмотренных статьями 91—93, 98 ЖК УССР. Нет необходимости выдавать ордера в случаях изменения уже существующего договора найма жилого помеще-

ния — при разделе жилой площади между членами семьи нанимателя, объединении нанимателей, проживающих в квартире, в одну семью, признании члена семьи нанимателем по ранее заключенному договору найма жилого помещения (статьи 104—106 ЖК УССР).

4. Жилое помещение, на вселение в которое выдается ордер, должно отвечать определенным требованиям.

В комментируемом пункте Правил указано, что ордер может быть выдан лишь на свободное жилое помещение. Следовательно, исполком местного Совета народных депутатов до выдачи ордера должен располагать достоверными данными о том, что жилое помещение, на которое выдается ордер, является фактически свободным. В практике работы исполкомов местных Советов, к сожалению, не являются единичными случаи выдачи ордеров на жилые помещения, занятые членами семей временно отсутствующих нанимателей, за которыми сохраняется право на жилое помещение, поднанимателями, временными жильцами, наконец, лицами, самоуправно занявшими жилое помещение. Поэтому до выдачи ордера нужно выяснить, является ли жилое помещение свободным, и при необходимости принять меры к выселению в установленном порядке лиц, неправомерно пользующихся жилой площадью. Нельзя выдавать ордер и на жилое помещение в том случае, когда его наниматель временно отсутствует, но за ним сохраняется право пользования этим помещением (статья 71 ЖК УССР).

Как отмечалось выше, определенные требования предъявляются к форме ордера. В частности, реквизиты ордера не должны вызывать сомнение в их достоверности.

5. В Положении 1974 года было предусмотрено, что ордер действителен в течение десяти дней со дня его выдачи. Как показала практика, десятидневный срок является в ряде случаев недостаточным для решения вопросов, связанных с оформлением документов по выписке с прежнего места жительства, и др. С целью усиления реальных гарантий жилищных прав граждан в комментируемом пункте Правил этот срок продлен до тридцати дней.

Практическое значение данного срока состоит в том, что незаселение в тридцатидневный срок указанного в ордере помещения прекращает действие ордера, причем без признания его недействительным в судебном порядке. Поэтому важно определить начальный момент исчисления указанного срока.

Выдача ордера является одним из юридических фактов в процессе возникновения гражданско-правовых жилищных отношений, хотя и происходит эта стадия в рамках административных правоотношений. Учитывая это обстоятельство, в данном случае

следует применять общие принципы исчисления сроков, установленных в гражданском процессуальном праве. Как указывалось выше, тридцатидневный срок действительности ордера начинается с даты его получения. Согласно статье 87 Гражданского процессуального кодекса УССР срок, определяемый днями, исчисляется со дня следующего за тем днем, с которого начинается срок. Если конец срока приходится на нерабочий день, то последним его днем считается следующий за ним рабочий день.

Следует одновременно отметить, что при наличии уважительных причин срок действия ордера может быть продлен выдавшим его исполкомом местного Совета.

6. В практике работы исполкомов местных Советов иногда возникает вопрос о возможности аннулирования ордера в административном порядке. Ордер может быть аннулирован по решению исполкома местного Совета до заселения получившим его лицом помещения, когда нет спора по поводу нарушений, допущенных при выдаче ордера, и лицо, получившее ордер, не возражает против его аннулирования. В данном случае нет необходимости признания ордера недействительным в судебном порядке. В других случаях вопрос о признании ордера недействительным не может рассматриваться в административном порядке. Поскольку, как указано выше, ордер в совокупности с другими юридическими фактами порождает определенное гражданское обязательство, в силу которого гражданин приобретает право требовать заключения с ним договора жилищного найма и вселения в указанное в ордере жилое помещение, закон устанавливает судебный порядок признания ордера недействительным (см. комментарии к пункту 73 Правил).

7. Как и книги учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений (см. пункт 23 Правил), бланки ордеров являются документами строгой отчетности. Выше отмечались требования, предъявляемые к форме ордера. Заполняться бланк ордера должен четко и ясно. Подчистки и исправления, хотя бы и оговоренные, не допускаются. В бланке ордера запрещается оставлять свободные или непрочеркнутые строки.

В соответствии с Инструкцией по бухгалтерскому учету (по двойной системе) в учреждениях и организациях, состоящих на государственном бюджете СССР, утвержденной приказом по Министерству финансов СССР от 27 декабря 1973 года № 323, ордера как бланки строгой отчетности учитываются на забалансовом счете № 6 (см. Финансовая система СССР. Бюджетное законодательство. М., 1977. Т. 1. С. 332). Операции по приходу и расходу ордеров оформляются аналогично операциям поступления и расходования денежных средств.

Передача ордеров из одного исполкома в другой допускается только по письменному разрешению исполкома вышестоящего Совета с обязательным составлением об этом акта.

Как и другие бланки строгой отчетности, ордера хранятся в сейфах, железных ящиках, оббитых железом шкафах. Выдаются ордера по накладной лицам, которым поручено их оформление. Указанные лица отчитываются об использовании ордеров. Испорченные бланки ордеров также включаются в отчет и сдаются в бухгалтерию. Возврат неиспользованных бланков подлежит оформлению актом с участием главного (старшего) бухгалтера.

70. Ордер вручается гражданину, на имя которого он выдан, либо по его доверенности другому лицу. При получении ордера предъявляются паспорта (или заменяющие их документы) членов семьи, включенных в ордер.

Как указывалось, с получением ордера связано возникновение субъективного права гражданина на жилую площадь, поэтому комментируемый пункт предусматривает, что получать ордер, как правило, должно то лицо, на чье имя он выписан. Не могут ордера выдаваться организации, производящей заселение жилого дома. Если соответствующее лицо в силу определенных причин не может его получить, то ордер выдается по его доверенности другому лицу. Доверенность на получение ордера в соответствии со статьей 65 Гражданского кодекса УССР должна быть нотариально удостоверена.

При получении ордера гражданин обязан предъявить паспорт, выданный на его имя, и паспорта достигших шестнадцатилетнего возраста всех членов семьи, вписанных в ордер. Документами, удостоверяющими наличие детей, не достигших указанного возраста, являются паспорта родителей. Поскольку военнослужащие проживают без паспортов, они при получении ордера предъявляют удостоверения личности и военные билеты, выдаваемые командованием воинских частей и военных учреждений.

Проживающие в СССР иностранные граждане и лица без гражданства, получая ордер, должны предъявлять установленные законодательством СССР документы, удостоверяющие их личность.

71. Выдача ордеров на жилые помещения в военных городках производится в порядке, предусмотренном законодательством Союза ССР.

Порядок предоставления жилых помещений в военных городках и выдачи ордеров на эти помещения установлен Советом Министров СССР.

Ордера на жилые помещения, находящиеся в закрытых и обособленных военных городках, выдаются квартирно-эксплуатационными органами Министерства обороны СССР, Министерства внутренних дел СССР, руководством органов и командованием воинских частей Комитета государственной безопасности СССР (по принадлежности жилищного фонда) на основании принятых в установленном порядке решений о предоставлении жилой площади. Выдача ордеров на жилые помещения в других военных городках осуществляется исполнительными комитетами районных, городских, районных в городах, поселковых и сельских Советов народных депутатов.

На исполкомы местных Советов возложена обязанность обеспечить бланками ордеров на жилые помещения в закрытых и обособленных военных городках органы (должностных лиц), ведающие выдачей ордеров на эти помещения.

72. При вселении в предоставленное жилое помещение гражданин сдает ордер в жилищно-эксплуатационную организацию, а при ее отсутствии — соответствующему предприятию, учреждению, организации; ордер хранится как документ строгой отчетности. Одновременно представляются паспорта всех членов семьи, включенных в ордер, с отметкой о выписке с прежнего места жительства.

1. В течение тридцати дней со времени получения ордер должен быть сдан лицом, получившим его, в жилищно-эксплуатационную организацию. В жилищном фонде местных Советов народных депутатов в городах такими организациями являются жилищно-эксплуатационные объединения, жилищно-эксплуатационные конторы и домоуправления. Функции управления домами поселковых и сельских Советов народных депутатов осуществляют непосредственно исполкомы этих Советов либо созданные для этой цели хозрасчетные районные межхозяйственные комбинаты по предоставлению коммунальных услуг сельскому населению.

В ведомственном жилищном фонде к числу жилищно-эксплуатационных организаций относятся жилищно-коммунальные отделы (ЖКО) и конторы (ЖКК) предприятий и организаций.

В общественном жилищном фонде ордер сдается непосредственно в органы управления колхозов и других кооперативных организаций, их объединений, органы профсоюзных и иных общественных организаций. В колхозах, которые обслуживаются указанными выше районными межхозяйственными комбинатами по предоставлению коммунальных услуг сельскому населению, ордера сдаются в эти комбинаты.

Сданные в жилищно-эксплуатационную организацию ордера, как и бланки ордеров, хранятся как документы строгой отчетности.

При сдаче ордера в жилищно-эксплуатационную организацию гражданин, вселяющийся в указанное в ордере жилое помещение, представляет паспорта или заменяющие их документы (см. комментарии к пункту 70 Правил) всех членов семьи, включенных в ордер. Непременным условием для представления паспорта или заменяющего его документа при сдаче ордера в жилищно-эксплуатационную организацию является наличие в паспорте (или заменяющем его документе) отметки о выписке с прежнего места жительства. Это условие основано на требовании пункта 23 Положения о паспортной системе в СССР, утвержденного постановлением Совета Министров СССР от 28 августа 1974 года № 677 (см. СП СССР. 1974. № 19. Ст. 109), согласно которому граждане, изменяющие место жительства, обязаны выписаться перед выбытием. При отсутствии отметки о выписке в паспорте или заменяющем его документе ордер в жилищно-эксплуатационной организации принят быть не может, поскольку такое лицо не подлежит прописке по новому месту жительства.

2. На основании ордера на жилое помещение жилищно-эксплуатационная организация (а при ее отсутствии — соответствующее предприятие, учреждение, организация) и гражданин, на имя которого выдан ордер, заключают в соответствии со статьей 61 ЖК УССР в письменной форме договор найма жилого помещения, и одновременно на имя этого гражданина в жилищно-эксплуатационной организации открывается финансовый лицевой счет.

Если вопреки закону вселение в жилое помещение было произведено без ордера, заключенный договор найма жилого помещения может быть признан судом недействительным (пункт 3 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2).

73. Ордер на жилое помещение может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение, неправомерных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании ордера недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня его выдачи.

1. Комментируемый пункт Правил исходит из норм закона (часть 4 статьи 25 Основ жилищного законодательства, статья 59 ЖК УССР).

В части 1 статьи 25 Основ жилищного законодательства и статье 58 ЖК УССР указано, что ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение. Поэтому установление в законе оснований, при которых ордер может быть признан недействительным, приобретает особо важное значение.

В комментируемом пункте Правил перечислены три таких конкретных основания.

Первое — представление гражданами не соответствующих действительности сведений о нуждаемости в улучшении жилищных условий. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий установлены в пунктах 13, 14 Правил. Заявление о принятии на квартирный учет и документы, подтверждающие нуждаемость в улучшении жилищных условий, подаются в порядке, предусмотренном в пункте 18 Правил. В том случае, когда представляются сведения (документы), содержащие неправильные сведения о нуждаемости в улучшении жилищных условий, ордер, выданный на основании таких сведений, может быть признан судом недействительным. К таким сведениям, например, относятся неправильные сведения о составе семьи, размере занимаемой площади, состоянии здоровья, месте проживания.

Второе основание — нарушение прав других граждан или организаций на указанное в ордере жилое помещение. Оно обусловлено задачей защиты нарушенных гражданских прав. Согласно статье 55 ЖК УССР жилые помещения, освобождающиеся в домах, переданных государственными предприятиями, учреждениями, организациями исполнительным комитетам местных Советов народных депутатов, а также жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Ордер, выданный исполкомом местного Совета в нарушение указанного порядка, по иску заинтересованных предприятий, учреждений, организаций признается судом недействительным (пункт 5 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2).

Третье основание — неправомерные действия должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения (неправильное информирование органов, принимающих решение о постановке на квартирный учет или предоставлении жилья, о ну-

ждаемости того или иного лица в улучшении жилищных условий, его очередности, выдача ордера из приятельских или родственных отношений и т. п.).

Наряду с приведенными основаниями возможности признания ордеров недействительными в законе установлено, что они могут быть признаны недействительными и в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Такими нарушениями, в частности, являются: устранение общественной комиссии по жилищным вопросам или профсоюзного комитета от участия в решении вопросов предоставления жилых помещений соответственно в домах жилищного фонда местных Советов народных депутатов или в домах ведомственного жилищного фонда; включение в ордер членов семьи, не давших на это согласия и письменного обязательства о переселении в предоставляемое жилое помещение (см. комментарии к пункту 66 Правил); выдача ордера на помещение, не отвечающее требованиям, предъявляемым к предоставляемым жилым помещениям, в частности, на нежилое или неблагоустроенное помещение, на часть комнаты или смежную комнату, на подсобные помещение и т. п.

Признание ордера недействительным может иметь место также при наличии предусмотренных законом общих оснований, в связи с которыми сделки считаются недействительными. Такими основаниями могут быть обман, существенное заблуждение и другие обстоятельства, в том числе нарушение гражданином ранее выданного обязательства об отчуждении или сносе принадлежащего ему дома на праве личной собственности и об освобождении земельного участка (см. комментарии к пункту 66).

2. В пункте 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года № 2 «О некоторых вопросах, возникающих в практике применения судами Жилищного кодекса Украинской ССР» отмечено, что в случаях признания ордера недействительным по перечисленным в статье 59 ЖК УССР основаниям наступают последствия, предусмотренные статьей 117 этого Кодекса.

Таким образом, при наличии приведенных выше оснований признания ордера недействительным, лица, вселившиеся по этому ордеру в жилое помещение, подлежат выселению из него. При этом признание ордера недействительным вследствие неправомерных действий получивших ордер лиц влечет для них применение гражданско-правовой санкции за нарушение закона — выселение без предоставления другого жилого помещения. Однако, если лица, подлежащие выселению, ранее пользовались жилым помещением в доме государственного или общественного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которым они ранее пользовались, а если это невозможно — другое жилое помещение.

В других случаях признания ордера на жилое помещение недействительным (кроме совершения гражданами, получившими ордер, неправомерных действий) они подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали.

В тех случаях, когда право пользования жилым помещением, на которое был выдан ордер, впоследствии признанный недействительным, принадлежит другим гражданам, исполнение решения о выселении не должно ставиться в зависимость от времени предоставления выселяемым другого жилого помещения.

Если обязанность предоставить жилое помещение лежит на истце (исполкоме, ведомстве), отсутствие в исковом заявлении указания о предоставляемом помещении является основанием для оставления заявления без движения, а при невыполнении требования об устранении недостатков заявление считается неподанным и подлежит согласно требованиям статьи 139 Гражданского процессуального кодекса УССР возврату истцу. В тех случаях, когда обязанность предоставить ответчикам жилое помещение лежит не на истце, а на исполкоме или ведомстве, которые, будучи привлеченными к участию в деле, несмотря на предупреждение, не решили вопрос о предоставлении ответчикам помещения, суд разрешает иск по существу и при его удовлетворении возлагает на соответствующую привлеченную организацию обязанность предоставить ответчикам ранее занимаемое или другое жилое помещение, которое отвечает санитарным и техническим требованиям. В любом случае предоставляется другое, а не ранее занимаемое жилое помещение, если последнее заселено (пункт 6 постановления Пленума Верховного Суда УССР от 12 апреля 1985 года № 2).

3. На требования о признании ордера недействительным распространяется общий трехгодичный срок исковой давности, предусмотренный статьей 16 Основ гражданского законодательства (статья 71 Гражданского кодекса УССР), кроме случаев, когда получение ордера связано с совершением гражданами, его получившими, или должностными лицами действий, заведомо противных интересам социалистического государства и общества, в частности злоупотреблений по службе (пункт 28 постановления Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 года № 2).

4. Определение в законе условий, при которых ордер может быть признан судом недействительным, разграничение последствий признания его недействительным и установление срока, в пределах которого может быть заявлено требование о признании ордера недействительным, создало в жилищном законодательстве дополнительные гарантии защиты жилищных прав граждан.

Приложение № 1
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

КОНТРОЛЬНЫЙ СПИСОК

работников _____, состоящих на учете
(наименование предприятия, учреждения, организации)

в исполнительном комитете Совета народных депутатов _____
(наименование населенного пункта)

№№ пп	Фамилия, имя, отчество работника и членов семьи, состоящих вместе с ним на учете	Наименование исполкома, в котором работник состоит на учете	Вид очередности предоставления жилого помещения (общая очередь, в первую очередь)	Дата принятия на учет	Дата включения в список первоочередников	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади	Отметка об исключении из контрольного списка (дата, основание)	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № 2
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

Штамп

СПРАВКА

с места жительства о составе семьи и прописке

Дана гр. _____
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он (она) проживает и _____
(постоянно, временно)

прописан(а) в _____ по ул. _____,
(наименование населенного пункта)

дом № _____, кв. № _____, состоящая
(изолированная, коммунальная)

из _____ комнат жилой площадью _____ на _____

этаже _____ этажного дома, принадлежащего _____

_____

Лицевой счет открыт на имя гр. _____

Благоустройство дома _____

_____

_____
(водопровод, канализация, центральное отопление, ванная или душ, газ, лифт и т. п.)

Техническое состояние дома и характеристика жилого помещения

_____

_____

В этом жилом помещении проживает _____ членов семьи:

№№ пп	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого открыт лицевой счет	Год рождения	Дата прописки		Отметка о выписке временно отсутствующего члена семьи, за которым сохраняется жилое помещение
				в данном помещении	в данном населенном пункте	

Соседи по квартире:

1. _____, семья из ____ чел. занимает ____ комн. ___ кв. м.
(фамилия и инициалы)

2. _____, » ____ » ____ » ___ »

3. _____, » ____ » ____ » ___ »

4. _____, » ____ » ____ » ___ »

5. _____, » ____ » ____ » ___ »

Руководитель организации,
осуществляющей эксплуатацию жилого дома _____
(подпись)

Паспортистка _____
(подпись)

Бухгалтер _____
(подпись)

Печать

Примечание. Лицу, проживающему в доме, принадлежащем гражданину на праве личной собственности, справка выдается и подписывается собственником дома и заверяется в порядке, установленном исполкомом соответствующего местного Совета народных депутатов.

Приложение № 3
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

КНИГА
регистрации заявлений граждан о принятии на квартирный учет

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

Начата _____ 19 ____ г.

Закончена _____ 19 ____ г.

№ № пп	Дата поступления заявления и приложенных к нему документов	Фамилия, имя, отчество, адрес заявителя	Содержание, дата и номер решения исполкома, совместного решения администрации (органа общественной организации) и профкома	Дата и номер письма заявителю
1	2	3	4	5

Приложение № 4
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

КНИГА

учета лиц, состоящих в очереди на получение жилых помещений

_____

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов

_____

или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

Начата _____ 19____ г.

Закончена _____ 19____ г.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
№№ пп	Фамилия, имя, отчество, год рождения заявителя и членов его семьи	Место работы заявителя, его должность, стаж работы на данном предприятии, в учреждении, организации	Место работы членов семьи заявителя	Адрес, краткая характеристика занимаемого жилого помещения и его ведомственная принадлежность	С какого времени проживают и прописаны в данном населенном пункте	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о принятии на учет	Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о принятии на учет	Основание для принятия на учет (отсутствие установленного размера жилой площади, несоответствие жилого помещения установленным санитарным и техническим требованиям и т. п.)	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список первоочередников	Отметка о перерегистрации	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади, адрес	Решение о снятии с учета (исключение из числа лиц, состоящих на учете)	Примечание

Приложение № 5
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

СПИСОК

лиц, пользующихся правом первоочередного получения жилых помещений

_____

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов
или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

№№ пп	Фамилия, имя, отчество заявителя и членов его семьи, состоящих с ним на учете	Основание для включения в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета или решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади	Решение об исключении из списка	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8

Приложение № 6
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

СПИСОК

граждан, пользующихся правом внеочередного получения жилых помещений

_____

(наименование исполкома местного Совета народных депутатов
или предприятия, учреждения, организации и населенного пункта)

№№ пп	Фамилия, имя, отчество, год рождения заявителя и членов его семьи	Место работы и должность заявителя	Основание для включения в список	Дата и номер решения о включении в список	Дата и номер решения исполкома местного Совета об утверждении решения администрации (органа общественной организации) и профкома о включении в список	Дата и номер решения о предоставлении жилого помещения, количество комнат, размер жилой площади	Решение об исключении из списка	Примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Приложение № 7
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий, и предоставления им
жилых помещений в Украинской ССР

Исполнительный комитет _____ Совета народных

депутатов _____ «_____» _____ 19___г.

КОРЕШОК ОРДЕРА НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ №_____ серия_____

Ордер выдан гр. _____
(фамилия, имя, отчество)

с семьей из _____ человек на право занятия жилого помещения жилой

площадью_____кв. м, состоящего из _____
(количество комнат)

в квартире _____ по адресу_____
(изолированная, коммунальная)

_____ дом №_____ корпус №_____
(улица, проспект, переулок)

квартира № _____

Основание выдачи ордера _____

_____

Сведения о лице, на имя которого выдан ордер _____

_____
(место нахождения на учете, место работы и должность)

_____

СОСТАВ СЕМЬИ

№№ пп	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого выдан ордер

Председатель исполкома _____

Совета народных депутатов _____ _____
(подпись)

Ордер получил_____ Дата получения_____
(подпись)

Исполнительный комитет _____ Совета народных депутатов _____ «_____»_____ 19____ г.

ОРДЕР НА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ № _____ серия _____

Выдан гр. _____
(фамилия, имя, отчество)

с семьей из _____ человек на право занятия жилого помещения жилой площадью _____ кв. м, состоящего из _____
(количество комнат)

в квартире _____ по адресу _____
(изолированная, коммунальная)

_____ дом № _____ корпус № _____
(улица, проспект, переулок)

квартира № _____

Основание выдачи ордера _____

_____

СОСТАВ СЕМЬИ

№№ пп	Фамилия, имя, отчество	Родственные отношения с лицом, на имя которого выдан ордер

Председатель исполкома _____

Совета народных депутатов _____

_____
(подпись)

Печать

Настоящий ордер является единственным основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

При вселении ордер сдается в соответствующую жилищно-эксплуатационную организацию.

Ордер действителен в течение 30 дней.

Хранится как документ строгой отчетности

СОДЕРЖАНИЕ

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УКРАИНСКОЙ ССР 6

ПРАВИЛА УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УКРАИНСКОЙ ССР 11

I. Общие положения (пункты 1—7) . . . . . 11—28

II. Квартирный учет (пункты 8—33) . . . . . 28—154

III. Распределение и предоставление жилых помещений (пункты 34—68) . . . . . 154—317

IV. Ордер на жилое помещение (пункты 69—73) . . . . 318—327

ПРИЛОЖЕНИЯ К ПРАВИЛАМ УЧЕТА ГРАЖДАН, НУЖДАЮЩИХСЯ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ, И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ИМ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В УКРАИНСКОЙ ССР . . . . . 328—335

Научно-популярное издание

Голодный Михаил Александрович,
Сиволобова Гертруда Соломоновна

Комментарий
к Правилам учета граждан, нуждающихся
в улучшении жилищных условий,
и предоставления им жилых помещений
в Украинской ССР

Заведующий редакцией *А. М. Михайлян*
Редакторы: *Л. А. Задорожная, Л. Н. Акопова*
Младший редактор *В. В. Щербик*
Художник *С. В. Мингалев*
Художественный редактор *Б. А. Прокопенко*
Технический редактор *М. М. Парфенюк*
Корректор *С. Т. Питунова*

ИБ № 5392

Сдано в набор 27.03.89. Подп. в печать 27.07.89. БФ 37043. Формат 84×108¹/₃₂. Бумага тип. № 2. Литературная гарн. Выс. печать. Усл. печ. л. 17,64. Усл. кр.-отт. 17,64. Уч.-изд. л. 22,085. Тираж 200 000 экз. (1-й завод 1—150 000 экз.). Зак. 9—111. Цена 95 к.

Политиздат Украины, 252025, Киев-25, Десятинная, 4/6.

Киевская книжная фабрика, 252054, Киев-54, Воровского, 24.

М.А.ГОЛОДНЫЙ, Г.С.СИВОЛОБОВА